MUNICÍPIO DE PONTE DE LIMA

Regulamento n.º 129/2023

Sumário: Aprovação do Regulamento do Polo Industrial do Granito das Pedras Finas.

Eng.º Vasco Nuno Magalhães Velho de Almeida Ferraz, Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima, torna público que: nos termos e para os efeitos do disposto no artigo no artigo 136.º, n.ºs 1, 2 e 3, conjugado com o artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, artigo 25.º, n.º 1, als. *b*), *g*), *h*), *i*), *r*) e n.º 2, al. *k*), artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, foi aprovado, pela Câmara Municipal em 25 de janeiro de 2021 e a 2 de novembro de 2022, e pela Assembleia Municipal em 27 de fevereiro de 2021 e a 17 de dezembro de 2022, o Regulamento do Polo Industrial do Granito das Pedras Finas.

O projeto de regulamento foi objeto de consulta pública, conforme deliberado pela Câmara Municipal na sua reunião de 6 de outubro de 2020, nos termos previstos no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que o aprovou, através de Edital n.º 1141/2020, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 207, de 23 de outubro de 2020.

Mais se torna público que o referido Regulamento está disponível, em versão integral, na página da Internet do Município (www.cm-pontedelima.pt).

Regulamento do Polo Industrial do Granito das Pedras Finas

Preâmbulo

A política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, estabelecida pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto, desenvolvida pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, instituiu o novo regime dos instrumentos de gestão territorial e de urbanismo, concretizado no âmbito municipal através do Plano Diretor Municipal, Planos de Urbanismo e Planos de Pormenor.

O Município de Ponte de Lima, aprovou por deliberação do seu órgão representativo — Assembleia Municipal, em 24 de abril de 1993, o Plano Diretor Municipal de Ponte de Lima, publicado no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 233, de 9 de outubro de 1995. O Plano Diretor Municipal foi objeto de primeira alteração por deliberação da Assembleia Municipal de 17 de dezembro de 2011, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 55, de 16 de março de 2012.

O Plano Diretor Municipal como instrumento de gestão territorial que estabelece e define o quadro estratégico de desenvolvimento territorial do Município e o correspondente modelo de gestão territorial, estabelece a programação da execução das opções de ordenamento para determinadas áreas territoriais mediante a definição de unidades operativas de planeamento e gestão — UOPG, a desenvolver por planos municipais de ordenamento do território, loteamentos e outras operações urbanísticas.

O Plano Diretor Municipal define e identifica na planta de ordenamento a UOPG 19 — Plano de Urbanização das Oficinas de Cantaria das Pedras Finas, como um espaço de ordenamento que deve ser desenvolvido através de plano de urbanização, que desenvolve e concretiza o Plano Diretor Municipal e estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e a definição da localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais.

O Plano de Urbanização das Oficinas de Cantaria das Pedras Finas foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal em reunião de 24 de abril de 2015, com publicação no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 112, de 11 de junho de 2015, alterado por deliberação da Assembleia Municipal em reunião de 4 de maio de 2018, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 125, de 2 de julho de 2018.

O Plano de Urbanização institui e delimita quatro subunidades operativas de planeamento e gestão (SUOPG), fixando para cada uma os conteúdos programáticos e objetivos que orientam e

promovem a execução territorial do plano. Estabelece os termos de referência, os índices e parâmetros de edificabilidade aplicáveis e os sistemas de execução.

O programa da SUOP1 — Polo industrial do Granito, executa-se no âmbito de planos de pormenor ou em alternativa à não existência, por operações de loteamento ou de operações de edificação, conforme o disposto no artigo 36.º, 1, al. *c*), i.

O Município de Ponte de Lima promove a execução coordenada e programa o Plano de Urbanização das Oficinas de Cantaria das Pedras Finas, SUOPG1 — Polo Industrial do Granito, através de uma operação de loteamento municipal, licenciada por deliberação da Câmara Municipal de 11 de janeiro de 2022, titulada pelo Alvará n.º 1/22, emitido em 1 de fevereiro de 2022.

O presente regulamento é emitido ao abrigo do disposto no artigo 136.º, n.ºs 1, 2 e 3, do Código do Procedimento Administrativo, artigo 25.º, n.º 1, als. *b*), *g*), *h*), *i*), *r*) e n.º 2, al. *k*), da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, e tem como objeto o estabelecimento das condições de alienação dos direitos de propriedade sobre os lotes que constituem o Polo Industrial do Granito das Pedras Finas, uso, ocupação e transformação do solo, bem como de taxas, preços e tarifas pela prestação de serviços com gestão direta e fornecimento de ar comprimido e pela gestão dos resíduos provenientes da transformação do granito.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito de Aplicação

1 — O Município de Ponte de Lima promove, para a área localizada na freguesia de Arcozelo, a execução coordenada e programada do Plano Diretor Municipal, através da concretização da UOPG-19 — Plano de Urbanização das Oficinas de Cantaria das Pedras Finas, que define a SUOPG1 — Polo Industrial do Granito, executada em colaboração com entidades privadas, mediante a operação de loteamento licenciada por deliberação da Câmara Municipal tomada na reunião realizada a 11 de fevereiro de 2022, titulada pelo alvará de loteamento n.º 1/22, emitido em 1 de fevereiro de 2022, com a denominação de Polo Industrial do Granito das Pedras Finas.

2 — O presente regulamento estabelece as condições gerais de alienação do direito de propriedade dos lotes municipais de terreno a operadores económicos para instalação de unidades industriais e comerciais, as regras de uso, ocupação e transformação do solo, bem como o regime de gestão de efluentes industriais e resíduos sólidos.

Artigo 2.º

Entidade gestora

1 — A entidade gestora do Polo Industrial do Granito das Pedras Finas é o Município de Ponte de Lima, com sede na Praça da República, Ponte de Lima.

2 — A entidade gestora assume, também, a prestação de serviços comuns no interesse direto dos operadores económicos instalados no polo industrial.

Artigo 3.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo e nos termos dos artigos 112.º e 241.º, da Constituição da República Portuguesa, artigo 135.º do Código do Procedimento Administrativo, artigo 25.º, n.º 1, als. *g*) e *i*), da Lei n.º 75/2013, que aprova o Regime Jurídico das Autarquias Locais,

artigos 14.º, als. *d*), *g*), *k*) e *m*), 20.º e 21.º, da Lei n.º 73/2013, que estabelece o Regime Financeiro das Autarquias Locais, artigos 1.º, 6.º, n.º 1, als. *a*), *b*), *e*), *h*), 8.º, Lei n.º 53-E/2006 — 3.ª versão, Lei n.º 117/2009, que aprova o Regime das Taxas das Autarquias Locais.

Artigo 4.º

Relação entre regulamentos

A aplicação do presente regulamento não prejudica a prevalência de outras normas regulamentares, avaliada e interpretada em função das regras de competência no contexto do sistema constitucional.

CAPÍTULO II

Condições gerais de alienação do direito de propriedade

Artigo 5.º

Autorização procedimental

1 — A Câmara Municipal de Ponte de Lima fica autorizada a alienar o direito de propriedade dos lotes de terreno propriedade do Município, livres de ónus e encargos, cujos usos são constantes das prescrições do alvará de loteamento n.º 1/22, por negócio jurídico de compra e venda, ou outro que melhor sirva os interesses municipais, mediante recurso a hasta pública.

2 — A Câmara Municipal de Ponte de Lima fica autorizada a alienar subsequentemente o direito de propriedade dos lotes de terreno municipal que não sejam alienados em primeira hasta pública, livre de ónus e encargos, mediante candidatura do interessado e por ajuste direto, através de negócio jurídico de compra e venda ou outro que melhor sirva o interesse público municipal.

Artigo 6.º

Fixação das regras do procedimento de hasta pública e de ajuste direito

1 — A Câmara Municipal fica autorizada a fixar as regras do procedimento de hasta pública, para alienação do direito de propriedade dos lotes de terreno municipal, livres de ónus e encargos, sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes.

2 — A Câmara Municipal fica autorizada subsequentemente a fixar as regras do procedimento, para alienação do direito de propriedade dos lotes de terreno municipal, livres de ónus e encargos, mediante candidatura do interessado e por ajuste direto.

Artigo 7.º

Preço de alienação

O preço mínimo de alienação do direito de propriedade dos lotes municipais, independentemente da modalidade, livre de ónus e encargos, é fixado em € 10,87/m^2, sendo o preço da área de talude situado no interesse de cada lote de € 1,00/m^2, devendo ser pago integralmente até ao momento da assinatura do documento que titule a transmissão do direito de propriedade.

Artigo 8.º

Condições gerais de alienação

A Câmara Municipal, para efeitos de alienação do direito de propriedade sobre os lotes municipais, deve considerar e graduar as pretensões dos candidatos por cada lote, que comprovem ter

a situação tributária e contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária, Segurança Social e o Município de Ponte de Lima, segundo a ordem de fatores sucessiva que infra se refere:

a) Pessoas singulares ou coletivas com sede no concelho de Ponte de Lima e exercício de atividade industrial de transformação de granito, legalizada perante as entidades competentes para o efeito e declarada à Autoridade Tributária;

b) Pessoas singulares ou coletivas com sede no concelho de Ponte de Lima e exercício de atividade industrial de transformação de granito, declarada à Autoridade Tributária;

c) Qualidade de arrendatário de parcela de território integrante de lote constituído pelo alvará de loteamento n.º 1/22;

d) Número de trabalhadores efetivos naturais ou residentes na área territorial do concelho;

e) Valor médio de proveitos e de lucros líquidos gerados nos três últimos exercícios económicos;

f) Valor médio de imposto sobre o rendimento, pago à Autoridade Tributária nos três últimos exercícios económicos;

g) Valor da proposta mais elevada;

h) Outros candidatos.

Artigo 9.º

Modalidade de pagamento

1 — O pagamento do preço de alienação de lote de terreno municipal deve ser pago em dinheiro, até à data da celebração da escritura translativa do direito de propriedade ou documento particular de efeito equivalente, podendo no entanto ser pago por troca com outros bens ou direitos, livres de ónus e encargos, com prévia fundamentação de interesse público municipal, mediante prévia avaliação a promover pela Câmara Municipal, a expensas do interessado, cujo valor deve ser pago até ao momento da assinatura do título translativo do direito de propriedade.

2 — No prazo de dez dias a contar da decisão de adjudicação do lote de terreno, o interessado deve proceder ao pagamento do valor correspondente a 10 % do preço, a título de sinal e princípio de pagamento.

3 — O incumprimento dos prazos para pagamento do sinal e princípio de pagamento e do remanescente do preço, por razões imputáveis ao interessado, constitui motivo de revogação da deliberação de adjudicação pela Câmara Municipal a proferir após audiência prévia, e de adjudicação ao candidato graduado em posição imediatamente subsequente.

Artigo 10.º

Transmissão do direito de propriedade

1 — A escritura de transmissão do direito de propriedade sobre o lote de terreno ou documento particular com efeito equivalente, deve realizar-se no prazo de sessenta dias após a notificação da deliberação de adjudicação, devendo conter menção expressa da sujeição ao presente regulamento e demais normais aplicáveis, nomeadamente no que se refere a inalienabilidade, exercício do direito de preferência, direito de reversão e obras de construção.

2 — Constituem encargos do interessado, pela transmissão do lote, nomeadamente o pagamento de IMT, imposto de selo, emolumentos do notariado e do registo predial e demais despesas da celebração do ato.

Artigo 11.º

Inalienabilidade de lote adquirido

1 — No período de seis anos subsequentes à data de assinatura do título de alienação de lote de terreno, não é permitida a alienação ou transmissão sob qualquer forma ou título de lote adquirido, sem prévia autorização da Câmara Municipal.

2 — A Câmara Municipal pode autorizar a alienação ou transmissão de lote antes de decorrido o período de tempo de seis anos sobre a data de assinatura do título de alienação, em casos excecionais ponderosos, mediante fundamentação bastante.

Artigo 12.º

Exercício de direito de preferência

À Câmara Municipal é conferido o direito de exercício de preferência na alienação ou transmissão a qualquer título de lote adquirido.

Artigo 13.º

Direito de reversão

1 — A Câmara Municipal tem direito de reversão sobre o direito de propriedade de lote alienado, sempre que ao mesmo seja dado uso, ocupação ou transformação incompatível com os instrumentos de gestão territorial, prescrições constantes do alvará de loteamento e do presente regulamento, bem como das normas legais que regem sobre o exercício da atividade respetiva.

2 — O direito de reversão é exercido, na falta de acordo, em ação judicial, ao preço da alienação por m^2, acrescido da correção monetária resultante dos coeficientes de desvalorização da moeda.

3 — Exercido o direito de reversão, ao titular do direito de propriedade do lote, é concedida a faculdade de levantar as benfeitorias úteis realizadas no prazo de 60 dias, a contar da data do acordo ou de decisão judicial.

4 — O exercício do direito de reversão não confere direito a indemnização ou compensação pelas benfeitorias necessárias realizadas.

CAPÍTULO III

Regime de uso, ocupação e transformação do solo

Artigo 14.º

Uso, ocupação e transformação

1 — O uso, ocupação e transformação do solo é condicionado à observação das prescrições constantes dos planos municipais em vigor e do alvará de loteamento.

2 — O uso, ocupação e transformação do solo em desconformidade com o previsto no n.º 1, sem prejuízo da prevalência de leis e regulamentos governamentais, confere à Câmara Municipal o exercício do direito de reversão sobre o lote alienado.

Artigo 15.º

Obras de construção — Comunicação prévia — Licenciamento

1 — A comunicação prévia, corretamente instruída para a realização de obras de construção, ou o requerimento inicial para licenciamento, deve ser apresentada no prazo de dez meses após a assinatura do título translativo do direito de propriedade.

2 — As obras de construção devem iniciar-se no prazo de seis meses após a admissão da comunicação prévia ou da notificação do licenciamento.

3 — As obras de construção devem estar integralmente concluídas no prazo de três anos após a data de assinatura do título translativo do direito de propriedade, a qual é considerada concluída logo que seja emitida a competente autorização de utilização.

4 — O exercício da atividade industrial deve iniciar-se no decurso dos noventa dias posteriores à emissão da licença de utilização.

5 — A requerimento fundamentado do interessado e a título excecional, os prazos previstos neste artigo podem ser prorrogados por decisão da Câmara Municipal.

6 — O incumprimento dos prazos previstos no presente artigo constitui infração às prescrições do presente regulamento e confere à Câmara Municipal o exercício do direito de reversão sobre o lote alienado.

Artigo 16.º

Dever de conservação e manutenção

O titular de lote de terreno deve promover permanentemente a conservação e manutenção de edifícios, outras construções e espaços, realizando periodicamente as obras necessárias, mais devendo:

a) Cuidar da arborização e ajardinamento dos espaços;
b) Manter permanentemente livres, limpos e higienizados os espaços de circulação;
c) Velar pela conservação e localização dos contentores de resíduos sólidos;
d) Selecionar, acomodar e transportar eficazmente os resíduos industriais admitidos;
e) Realizar todas as cargas e descargas dentro do lote.

CAPÍTULO IV

Gestão de efluentes e resíduos sólidos

Artigo 17.º

Tratamento de efluentes

1 — Nas instalações industriais que produzam águas residuais industriais é obrigatória a instalação, antes da câmara de ramal de ligação, de um sistema de pré-tratamento adequado e justificado às necessidades, bem como poderá ser exigida a construção de um órgão complementar de pré-tratamento adequado à remoção de poluentes resultantes da atividade, designadamente:

a) Retentor de sólidos;
b) Retentor de areias;
c) Retentor de gorduras;
d) Separador de hidrocarbonetos;
e) Tanques de regularização e/ou homogeneização.

2 — As águas residuais industriais e afins devem ser objeto de exame, caso a caso, relativamente aos processos químicos e físicos com que estão relacionados, e ser tratadas em instalações com elevado grau de automatização, de modo a serem publicamente conhecidas as implicações de saúde públicas, ecológicas, estéticas e económicas.

3 — É absolutamente proibido o lançamento de águas residuais nas redes recetoras públicas, sem prévia submissão a tratamento artificial necessário, nos termos previstos na legislação aplicável.

Artigo 18.º

Tratamento de resíduos sólidos

1 — Os resíduos sólidos produzidos, após o necessário grau de tratamento, devem ser encaminhados a destino final adequado de acordo com a legislação aplicável.

2 — Os dispositivos de tratamento de resíduos sólidos devem ser concebidos com dimensão de instalação que assegure a neutralidade de impacte urbano.

Artigo 19.º

Prevenção e controle de emissões poluentes

As instalações industriais que pela natureza da atividade possam provocar emissões de poluentes para o ar, ficam obrigadas a obter os necessários títulos, licenças ou autorizações de exploração emitidas pelas entidades coordenadoras do licenciamento de atividade e instalações abrangidas, nos termos da legislação em vigor.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 20.º

Publicidade

O presente regulamento é objeto de publicação no *Diário da República*, 2.ª série, no Boletim Municipal e na Internet no sítio institucional.

Artigo 21.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação no *Diário da República*.

9 de janeiro de 2023. — O Presidente da Câmara Municipal, *Eng.º Vasco Ferraz*.

316057995