

**MUNICÍPIO DE PONTE DE LIMA****Edital n.º 926/2025**

**Sumário:** Proposta de alteração ao Regulamento do Polo Industrial do Granito das Pedras Finas.

**Proposta de Alteração ao Regulamento do Polo Industrial do Granito das Pedras Finas**

Eng.º Vasco Nuno Magalhães Velho de Almeida Ferraz, na Qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima: Faz Público Que, nos termos e para os efeitos do artigo 101.º do Código de Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, a Câmara Municipal na reunião de 29 de abril de 2025, deliberou aprovar e submeter a Proposta de Alteração ao Regulamento do Polo Industrial do Granito das Pedras Finas, a consulta pública, para a recolha de sugestões, mediante publicação do mesmo, no sítio institucional do Município, na Internet em [www.cm-pontedelima.pt](http://www.cm-pontedelima.pt), podendo o documento ser consultado no edifício da Câmara Municipal de Ponte de Lima, no Gabinete de Atendimento ao Munícipe, nos dias úteis entre as 9h00 m e as 16h00 m, e na página da Internet da Câmara Municipal de Ponte de Lima ([www.cm-pontedelima.pt](http://www.cm-pontedelima.pt)).

Assim, nos termos do n.º 2 do artigo 101.º do CPA, os interessados devem dirigir por escrito as suas sugestões à Câmara Municipal, no prazo de 30 dias, a contar da data da sobredita publicação, através do correio eletrónico [geral@cm-pontedelima.pt](mailto:geral@cm-pontedelima.pt) ou para o seguinte endereço: Município de Ponte de Lima, Praça da República, 4990-062 Ponte de Lima, ou, ainda, mediante entrega das mesmas diretamente no Gabinete de Atendimento ao Munícipe no Edifício dos Paços do Concelho.

Para constar e devidos efeitos se lavrou o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo, publicado no *Diário da República* e será objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

13 de maio de 2025. — O Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima, Vasco Ferraz, eng.º

319049632

## MUNICÍPIO DE PONTE DE LIMA

### ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO PÓLO INDUSTRIAL DO GRANITO DAS PEDRAS FINAS

#### Nota Justificativa

Em 25 de janeiro de 2021 foi aprovado, pela Câmara Municipal, e a 27 de fevereiro de 2021 e a 17 de dezembro de 2022, pela Assembleia Municipal de Ponte de Lima o Regulamento do Polo Industrial do Granito das Pedras Finas, nos termos do qual foram estabelecidas as 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.

Decorridos dois anos da sua publicação e entrada em vigor, e após colocação em prática dos procedimentos de alienação dos lotes, foram reportadas pela comissão nomeada pela Câmara Municipal, algumas preocupações face ao abaixo assinado apresentado pelos empresários da área de transformação do Granito, a 24 de março de 2025, em que manifestaram a sua preocupação no esclarecimento de diversas questões relativamente aos requisitos de admissão estipulados no regulamento e no programa de procedimento relativos à alienação dos 18 lotes de terreno municipal no Polo Industrial do Granito das Pedras Finas.

Neste contexto, verificou-se a necessidade de ajustar alguns artigos e aditar novos, ao âmbito de aplicação deste regulamento municipal, considerando que o seu objetivo primordial visa criar uma área empresarial própria que albergue as explorações que extraem e transformam o setor da pedra natural, imprescindível para se reorganizar esta atividade de elevado potencial de valorização e crescimento económico, criando um espaço empresarial que permita aos empresários do granito exercerem a sua atividade em cumprimento com as regras de exploração.

Neste contexto submete -se a presente proposta de alteração do “Regulamento do Pólo Industrial do Granito das Pedras Finas” que deve ser submetida à apreciação e aprovação da Câmara Municipal para deliberar no sentido de promover a consulta pública nos termos do disposto no artigo 101º do CPA.

#### 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 1º**

##### **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 nº 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 2º**

##### **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 3º**

##### **Lei habilitante**

O presente regulamento é elaborado ao abrigo e nos termos dos artigos 112º e 241º, da Constituição da República Portuguesa, artigo 135º do Código do Procedimento Administrativo, artigo 25º, nº 1, als. g) e i), da Lei nº 75/2013, que aprova o Regime Jurídico das Autarquias Locais, artigos 14º, als. d), g), k) e m), 20º e 21º, da Lei nº 73/2013, que estabelece o Regime Financeiro das Autarquias Locais, artigos 1º, 6º, nº 1,

als. a), b), e), h), 8º, Lei nº 53-E/2006 – 3ª versão, Lei nº 117/2009, que aprova o Regime das Taxas das Autarquias Locais.

#### **Artigo 4º**

##### **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 5º**

##### **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 nº 1/22, por negócio jurídico de compra e venda, ou outro que melhor sirva os interesses municipais, adotando os procedimentos seguintes:

a) Hasta pública, e

b) Ajuste direto.

2. A venda deve ser realizada preferencialmente por hasta pública.

3. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, o ajuste direto pode ser adotado nas seguintes situações:

a) Quando a praça da hasta pública tenha ficado deserta;

b) Por razões de excecional interesse público, devidamente fundamentado.

##### **Artigo 6º**

##### **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/m², sendo o preço da área de talude situado no interesse de cada lote de € 1,00/m², devendo ser pago integralmente até ao momento da assinatura do documento que titule a transmissão do direito de propriedade.

### **CAPÍTULO III**

#### **Procedimentos**

##### **SECÇÃO I**

##### **Disposições Comuns**

## **Artigo 7.º**

### **Competência**

A deliberação da Câmara Municipal relativa à alienação do direito de propriedade dos lotes de terreno propriedade do Município, deverá conter a seguinte informação:

- a) Identificação do lote a transmitir;
- b) Procedimento de transmissão a adotar;
- c) Preço base de acordo com o disposto no artigo 6º;
- d) Composição da comissão que dirige a praça no procedimento da hasta pública.

## **SECÇÃO II**

### **Disposições Particulares**

#### **SUBSECÇÃO I**

##### **Hasta Pública**

## **Artigo 8.º**

### **Edital**

O edital deve conter os seguintes elementos:

- a) A identificação e localização do lote;
- b) O valor base de licitação;
- c) Os impostos e outros encargos e despesas devidos;
- d) As modalidades de pagamento admitidas;
- e) O modo de apresentação das propostas;
- f) O local e a data limite para a apresentação de propostas;
- g) O local, a data e hora da realização da praça.

## **Artigo 9.º**

### **Direção da Praça**

1. O procedimento é dirigido por uma comissão nomeada pela Câmara Municipal, constituída por um número ímpar de pelo menos cinco elementos (3 efetivos e 2 suplentes).
2. A deliberação constitutiva da comissão deve designar o vogal que substitui o presidente nas suas faltas e impedimentos.

## **Artigo 10.º**

### **Candidatura e Proposta**

1. Podem concorrer pessoas singulares ou coletivas com sede no concelho de Ponte de Lima e que se dediquem ao exercício de atividade industrial de transformação de granito declarada à Autoridade Tributária.
2. A proposta deverá ser instruída com os seguintes documentos, sob pena de exclusão:

- a) Identificação do concorrente, mencionando o seu nome, número de contribuinte, número do Bilhete de Identidade/Cartão de Cidadão ou de pessoa coletiva, estado civil, domicílio, ou, no caso de pessoa coletiva, Código de acesso à certidão permanente do registo comercial ou fotocópia simples da certidão de registo comercial emitida pela conservatória do registo comercial, válida e atualizada;
  - b) Certidão comprovativa de que a situação tributária do candidato se encontra regularizada ou comprovativo da autorização conferida para que o Município de Ponte de Lima proceda à respetiva consulta em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt) ;
  - c) Certidão comprovativa de que a situação do candidato se encontra regularizada perante a segurança social ou comprovativo da autorização conferida para que o Município de Ponte de Lima proceda à respetiva consulta em [www.seg-social.pt](http://www.seg-social.pt) ;
  - d) Certidão de não dívida ao Município de Ponte de Lima;
  - e) No caso de se tratar de um representante de outrem deverá ser apresentada a respetiva procuração com poderes para o respetivo ato;
  - f) documento comprovativo do exercício de atividade industrial de transformação de granito declarada à Autoridade Tributária;
  - g) documento comprovativo da qualidade de arrendatário de parcela de território integrante de lote constituído pelo alvará de loteamento n.º 1/22.
3. Todos os documentos a que se referem as alíneas anteriores terão necessariamente de ser redigidos em língua portuguesa, ou, no caso de não o serem, serão acompanhados da tradução devidamente autorizada e em relação à qual o concorrente declara aceitar a prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais.
4. Não poderá conter palavras riscadas, emendas, rasuras ou entrelinhas, a não ser com a respetiva ressalva.
5. As propostas com os documentos deverão ser encerradas em sobrescrito opaco e fechado, em cujo rosto se escreverá as palavras "Proposta para alienação do direito de propriedade do lote "\_\_\_" de terreno municipal no Polo Industrial do Granito das Pedras Finas" e o nome ou a denominação social do concorrente e o seu endereço.
6. As propostas apresentadas serão listadas e ordenadas de acordo com a respetiva apresentação.
7. A receção dos invólucros é registada, anotando-se a data e a hora em que os mesmos são recebidos e, no caso de entrega direta, a identidade das pessoas que a efetuaram, sendo entregue a estas um recibo comprovativo.

#### **ARTIGO 11.º**

##### **Causas de Exclusão**

1. Constituem causas de exclusão dos candidatos:
  - a) a não apresentação de um qualquer dos documentos exigidos;
  - b) a não apresentação da proposta até à data limite fixada no anúncio público;
  - c) a existência de dívidas às Finanças, ao Município ou à Segurança Social;

2. Constituem causas de exclusão das propostas:

- a) a não observação do disposto no artigo 10º;
- b) que não contenham os elementos exigidos no artigo 10º.

## **Artigo 12.º**

### **Abertura das Propostas**

1. Os interessados poderão formular a sua proposta a concurso, nas datas e locais indicados no Edital de publicitação do concurso.

2. O ato público de abertura de propostas e a hasta pública serão publicitadas por edital afixado nos lugares de estilo, no site institucional do Município e num jornal local.

## **Artigo 13.º**

### **Participação**

À sessão do ato público poderão assistir qualquer interessado, mas nele apenas podem intervir os candidatos e seus representantes que para o efeito estiverem devidamente legitimados, com poderes para o ato, bastando, para tanto, a exibição dos respetivos cartões de cidadão ou bilhetes de identidade e de procuração emitida pela sociedade ou agrupamento da qual conste o nome e número do documento de identificação dos representantes.

## **Artigo 14.º**

### **Praça**

1. A praça inicia -se com a abertura das propostas recebidas, verificando-se a sua conformidade com o estabelecido no artigo 10º.

2. Verificada a conformidade das propostas, a Comissão identifica os candidatos admitidos à licitação, bem como os excluídos nos termos do disposto no artigo 11º.

3. De seguida inicia-se a licitação dos lotes entre os candidatos admitidos, a partir do valor base de licitação anunciado.

4. No ato da licitação, cada licitante terá de declarar a qualidade em que intervém e exibir documento comprovativo da sua identificação.

5. Sendo a licitação efetuada em representação de outrem terá de ser exibido documento comprovativo de lhe terem sido conferidos tais poderes, passado pelo representado ou outro a legitimar a sua intervenção.

6. O valor dos lances mínimo é fixado em montante não inferior a 0,50€ (cinquenta cêntimos).

7. A licitação termina quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.

8. Terminada a licitação, há lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência.

#### **Artigo 15.º**

##### **Adjudicação**

1. Terminada a licitação nos termos do artigo anterior, elabora-se ata do ato, que deve ser assinada pelos membros da comissão, a qual deve conter as propostas de adjudicação provisória dos lotes.
2. A adjudicação dos lotes será atribuída pela Câmara Municipal com base na ata do ato público elaborada pela Comissão.
3. Nos dez dias úteis posteriores à respetiva deliberação da Câmara Municipal, todos os interessados serão notificados do ato de adjudicação.

#### **ARTIGO 16.º**

##### **Não Adjudicação**

1. Não há lugar a adjudicação quando:
  - a) Não tenha sido apresentada proposta;
  - b) Todas as candidaturas ou todas as propostas tenham sido excluídas;
  - c) Por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das peças do procedimento até ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas;
  - d) Circunstâncias supervenientes ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, relativas aos pressupostos da Hasta Pública, o justifiquem.
2. A decisão de não adjudicação, bem como os respetivos fundamentos, deve ser notificada a todos os candidatos.

#### **ARTIGO 17º**

##### **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 úteis 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.

## **Artigo 18º**

### **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. A marcação da escritura de transmissão do direito de propriedade sobre o lote de terreno ou documento particular com efeito equivalente, é da responsabilidade do interessado.

3. 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 19.º**

### **Praça Deserta**

Quando a praça da hasta pública tenha ficado deserta ou não haja lugar a adjudicação definitiva, a Câmara Municipal pode:

- a) realizar nova hasta pública, pelo valor base de licitação da anterior;
- b) adjudicar, por recurso ao ajuste direto, por valor não inferior ao valor base de licitação da anterior hasta pública.

## **SUBSECÇÃO II**

### **Ajuste Direto**

## **Artigo 20.º**

### **Tramitação**

1. A decisão da venda por ajuste direto do lote, compete à Câmara Municipal e está sujeita às condições impostas no n.º 2 do artigo 5.º

2. Compete à Câmara Municipal fixar o preço mínimo da venda, tendo em conta o disposto no art.º 6º.

3. A decisão de adjudicação do lote compete à Câmara Municipal.

## **Artigo 21.º**

### **Regime Subsidiário**

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, é aplicável subsidiariamente ao ajuste direto o disposto nos artigos 10.º e 16º.

## **Disposições Especiais**

### **Artigo 22º**

#### **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 excepcionais ponderosos, mediante fundamentação bastante.

### **Artigo 23º**

#### **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 24º**

#### **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<sup>2</sup>, 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 V**

### **Regime de uso, ocupação e transformação do solo**

#### **Artigo 25º**

##### **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 nº 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 26º**

### **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, constituem infração às prescrições do presente regulamento e confere à Câmara Municipal o exercício do direito de reversão sobre o lote alienado.

## **Artigo 27º**

### **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 VI**

### **Gestão de efluentes e resíduos sólidos**

## **Artigo 28º**

### **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 29º**

##### **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 impacto urbano.

#### **Artigo 30º**

##### **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 VII**

#### **Disposições finais**

##### **Artigo 31º**

##### **Publicidade**

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

##### **Artigo 32.º**

##### **Norma Revogatória**

Com a entrada em vigor do Regulamento considera -se revogado o regulamento até agora em vigor e todas as disposições de natureza regulamentar aprovadas pelo Município de Ponte de Lima, em data anterior e que prevejam normas contrárias às do presente Regulamento.

**Artigo 33º**

**Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República.

Paços do Concelho de Ponte de Lima, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025,

O Presidente da Câmara Municipal,

---

Eng.º Vasco Ferraz



## 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 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](http://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 direto

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<sup>2</sup>, sendo o preço da área de talude situado no interesse de cada lote de € 1,00/m<sup>2</sup>, 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 excepcionais 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<sup>2</sup>, 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