

PROJETO DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO LOTEAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL DE ALFÂNDEGA DA FÉ



JULHO DE 2018

PROJETO DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO LOTEAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL DE ALFÂNDEGA DA FÉ

NOTA JUSTIFICATIVA

O Regulamento do Loteamento da Zona Industrial de Alfândega da Fé define o regime de alienação e utilização dos lotes de terreno municipais localizados na zona industrial de Alfândega da Fé. Os lotes destinam-se fundamentalmente à instalação de unidades industriais, podendo ser também instalados “serviços”, “comércio”, “armazéns de apoio à atividade industrial de construção civil” e similares, bem como serviços complementares – sociais e de apoio às empresas.

O Loteamento da Zona Industrial de Alfândega da Fé constitui um importante instrumento de promoção do desenvolvimento económico do concelho, contribuindo para a diversificação da base económica e para a dinamização do tecido empresarial, estimulando a criação de emprego aliado a características que permitam gerar maior valor, permitindo novos usos complementares e uma maior área de implantação das construções, reforçando assim a capacidade de fixação da população.

Com efeito, associado à necessidade de criar melhores condições na Zona Industrial de Alfândega da Fé, de forma a dinamizar o tecido empresarial, fomentar o desenvolvimento económico e atrair novas empresas, criando assim mais emprego no concelho, procedeu-se à 7ª alteração da Operação de Loteamento da Zona Industrial de Alfândega da Fé, passando a prever um total de 61 lotes.

Subsequentemente, procedeu-se a uma revisão do Regulamento por forma a adaptá-lo à nova realidade, estabelecendo, além de outras alterações, condições favoráveis na aquisição de lotes destinados à implantação de indústrias que criem mais de 20 postos de trabalho.

Assim, no uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, usando das competências que estão cometidas às câmaras municipais, nos termos do n.º 1 e alínea m) do n.º 2 do artigo 23.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), aprovado e publicado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e tendo sido dado cumprimento ao estipulado nos artigos 98.º, 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, elaborou-se o presente projeto de primeira alteração ao regulamento, que agora se propõe à consideração da Câmara Municipal, para ser submetido a consulta pública, nos termos do CPA e, posterior sancionamento pela Assembleia Municipal, no âmbito do n.º 1 da alínea g) do artigo 25.º e n.º 1, da alínea k) do artigo 33.º, todos do RJAL.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito de Aplicação

1. O presente Regulamento estabelece as regras e as condições que regem a alienação e utilização dos lotes de terreno municipais localizados na zona industrial de Alfândega da Fé.
2. Os lotes destinam-se à instalação de unidades industriais, podendo ser também instalados “serviços”, “comércio”, “armazéns de apoio à atividade industrial de construção civil” e similares, bem como serviços complementares – sociais e de apoio às empresas.

Artigo 2.º

Objectivos

A alienação dos lotes objecto do presente Regulamento visa essencialmente:

- a) Fomentar a criação de emprego;
- b) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- c) Dinamizar e fomentar a deslocação e ou instalação de novas unidades económicas;
- d) Potenciar o desenvolvimento económico do concelho.

2

Artigo 3.º

Zonamento

A área objeto do loteamento é constituída pelas seguintes zonas limitadas na planta síntese:

- Zona verde de proteção;
- Zona de arruamentos e passeios;
- Zona de lotes industriais;
- Zona de equipamentos e ou serviços.

CAPÍTULO II

Zona verde de proteção

Artigo 4.º

Zona verde

A zona verde de proteção será constituída pelas faixas envolventes dos lotes industriais e pelas faixas de proteção à Estrada Nacional n.º 215, em que a câmara promoverá arbustos de pequeno porte e plantação de árvores. Os taludes resultantes dos movimentos de terra para a modelação dos terrenos deverão, sempre que possível, ser arborizados.

CAPÍTULO III

Zona de arruamentos e passeios

Artigo 5.º

Arruamentos

1. A zona de arruamentos e passeios é constituída pela rede viária, estacionamento e passeios.
2. Só a câmara municipal tem competência para projetar e proceder à abertura de novos arruamentos dentro da área em estudo previsto neste Loteamento.
3. Só a câmara municipal poderá admitir a iniciativa privada nesta matéria bem como no estudo de eventuais alterações pontuais, dentro das disposições legais vigentes e, mediante a apresentação do projeto que será apreciado caso a caso.

CAPÍTULO IV

Zona de lotes industriais

Artigo 6.º

Implantação

1. A implantação dos edifícios deverá obedecer às prescrições regulamentares estabelecidas na legislação aplicável e nas diretrizes que forem transmitidas pelos serviços de fiscalização desta câmara municipal e ainda observar as normas constantes do presente Regulamento.
2. Admitem-se alterações ao polígono de implantação, desde que a solução se apresente urbanisticamente adequada e avalizada pelos serviços técnicos de gestão urbanística municipal.
3. Considera-se que, no caso de expansão lateral, os lotes em que tal se verifique passarão a constituir um só, mantendo as áreas máximas de implantação fixadas.

Artigo 7.º

Ocupação dos lotes

A ocupação dos lotes com construção e áreas cobertas far-se-á de acordo com as seguintes regras:

- a) O índice de ocupação máxima de referência de cada lote é o estabelecido na planta de síntese do projeto do Loteamento, na sua versão em vigor (sem prejuízo de poder ser observado o índice de utilização máximo de 0,7 e o previsto no artigo 91.º-1-a) do Regulamento do PDM — desde que a solução se apresente urbanisticamente adequada e avalizada pelos serviços técnicos de gestão urbanística municipal);
- b) Os afastamentos mínimos das construções aos limites dos lotes serão os constantes na planta de síntese do projeto do Loteamento, na sua versão em vigor.

Artigo 8.º

Caracterização dos lotes

- 1 - Os lotes, de acordo com a planta de síntese do projeto do Loteamento, na sua versão em vigor, destinam-se às atividades definidas no artigo 1.º.
- 2 - O volume de construção (índice volumétrico), na sua totalidade, relativamente à área do lote não poderá exceder 9m³ por m², sendo na maioria dos lotes fixada a altura máxima de 6 m a partir da cota 0 (zero) – de acordo com a planta de síntese do projeto.
- 3 - As áreas de construção destinadas à laboração fabril terão apenas um piso (piso térreo); as áreas destinadas a escritórios, serviços administrativos, instalações sociais e outras atividades não fabris poderão desenvolver-se em um ou dois pisos.

CAPÍTULO V

Infraestruturas e controlo ambiental

Artigo 9.º

Infraestruturas

- 1 - Será da responsabilidade da câmara municipal garantir a execução e manutenção das infraestruturas urbanísticas da zona industrial, nomeadamente no que se refere a arruamentos e espaços públicos, rede de abastecimento de água e energia elétrica em baixa tensão, redes telefónicas, e redes de drenagem de esgotos e águas pluviais, sem prejuízo do n.º 2 do presente artigo.
- 2 - Em situações especiais, nomeadamente os casos de grandes consumos de água ou energia, poderá a câmara municipal estabelecer protocolos com os interessados, no sentido de viabilizar formas alternativas de garantir aquelas infraestruturas.

4

Artigo 10.º

Controlo ambiental

Será da responsabilidade das unidades a instalar na zona o tratamento e controlo de todos os resíduos sólidos, líquidos ou gases, bem como a eliminação de cheiros, ruídos e outras formas de degradação ambiental — salvaguardando o cumprimento da legislação ambiental aplicável à atividade e, particularmente, o Sistema da Indústria Responsável (SIR).

Artigo 11.º

Efluentes líquidos

O disposto no artigo anterior abrange os efluentes líquidos, que só poderão ser lançados na rede geral a instalar pela câmara municipal após o seu conveniente tratamento, de acordo com a legislação que estiver em vigor, ou legislação que venha a ser publicada neste âmbito.

CAPÍTULO VI

Regime de utilização e condicionantes

Artigo 12.º

Atribuição

- 1 - O regime geral de atribuição dos lotes é a hasta pública ou concurso mediante apresentação de propostas em carta fechada, conforme deliberação da Câmara Municipal.
- 2 - A Câmara Municipal pode deliberar a escolha de qualquer outro procedimento que se mostre mais adequado à situação concreta, sempre com respeito pelos princípios que regem a actividade administrativa.
- 3 - A atribuição poderá ser feita por ajuste direto em situações excepcionais, sempre que o projeto de investimento se mostre de relevante interesse público local.

Artigo 13.º

Preço dos lotes e venda

- 1 - O preço dos lotes por m² de terreno está definido da seguinte forma:

Até 1000m² – 2,5€ por m²;

De 1001m² a 2000 m² – 2,25 por m²;

Mais de 2000m² – 2,00€ por m².

- 2 - Sem prejuízo do disposto no n.º1 do presente artigo, sempre que se recorra à hasta pública, o preço de venda dos lotes é o que se vier a formar por licitação, acima do preço base definido pela Câmara Municipal de Alfândega da Fé.

- 3 - No caso de indústrias que criem mais de 20 postos de trabalho, o valor por m² será zero, podendo usufruir também de isenção de taxas municipais de licenciamento.

Artigo 14.º

Condições de pagamento

1. O pagamento deverá ser feito da seguinte forma:

- a) 50% com a adjudicação;
- b) Os restantes 50% no ato de assinatura da escritura de compra e venda, que será realizada a partir do momento em que o lote seja disponibilizado.

2. A Câmara Municipal pode autorizar a possibilidade de a totalidade do pagamento ser efectuado apenas no momento da celebração da escritura de compra e venda, caso se preveja não se verificarem impedimentos para a celebração da escritura logo após a adjudicação.

Artigo 15.º

Início da construção

1 - As pessoas, individuais ou coletivas, a quem tenham sido cedidos lotes de terreno para edificação ficam obrigadas a iniciar as obras no prazo de seis meses e iniciar a laboração/utilização dentro do prazo de 24 meses, prazos estes contados desde a data da escritura de compra e venda.

2 - Os prazos indicados neste artigo poderão ser dilatados, a pedido dos interessados, quando a câmara municipal entender justificáveis os motivos apresentados, face à dimensão do empreendimento ou razões de natureza excecional.

Artigo 16.º

Reversão

A falta de cumprimento dos prazos referidos no artigo anterior implica a imediata reversão para a câmara municipal, não só do terreno como de todas as benfeitorias nele introduzidas, caso as mesmas não possam ser retiradas sem as danificar ou inviabilizar a sua aplicação posterior.

Artigo 17.º

Critérios de atribuição dos lotes e candidaturas

6

1 - A cedência de terrenos privilegiará as empresas que se instalem no loteamento, cujo grau de impacto económico para a região seja reconhecido pela câmara municipal, bem como à sua contribuição para a redução do nível de desemprego no concelho.

2 - A formalização da candidatura para a aquisição de lotes deverá ser apresentada à Câmara Municipal, através do preenchimento dos impressos existentes nos serviços competentes do Município. Deverão apresentar uma carta de intenções de investimento.

3 - A Câmara Municipal reserva-se no direito de solicitar elementos adicionais que julgue necessários para a perfeita avaliação da candidatura, com vista a uma fundamentação da oportunidade do empreendimento.

Artigo 18.º

Garantias

Os terrenos adquiridos não poderão ser transacionados ou cedidos enquanto não estiverem totalmente pagos e a indústria (ou outra utilização) não se encontre em laboração.

Artigo 19.º

Condições das unidades industriais

- 1 - Toda a instalação industrial deve possuir espaços privativos para a carga e descarga de matérias-primas ou produtos manufaturados, sendo proibido fazer operações na via pública.
- 2 - Não é permitida a acumulação de lixo ou sucata, devendo ser mantido limpo o espaço não edificado e livre às vias de acesso.
- 3 - A recolha de lixo obedecerá a regras a definir pela entidade gestora, respeitando as normas regulamentares em vigor.
- 4 - Sempre que possível, todas as unidades fabris devem encerrar no interior do lote que ocupam, entre os corpos de construção que as formam, espaços livres, para criarem uma envoltória verde, que possibilitem a sua integração na paisagem, e ainda permitir a separação dos lotes entre si e a via pública.

CAPÍTULO VII

Condicionamentos arquitetónicos, urbanísticos e ambientais

Artigo 20.º

Âmbito de aplicação

As empresas a instalar no loteamento da Zona Industrial deverão respeitar todos os condicionamentos de natureza arquitetónica, urbanística e ambiental estabelecidos no presente Regulamento e em toda a legislação geral aplicável.

7

CAPÍTULO VIII

Legislação aplicável

Artigo 21.º

Disposições finais

- 1 - As disposições do presente regulamento em caso algum dispensam o cumprimento de toda a legislação aplicável a cada caso concreto de unidades a instalar na zona, às respetivas atividades e normas de controlo ambiental.
- 2 - As situações de ordem jurídica não previstas nestas serão solucionadas pelas disposições subsidiariamente aplicáveis.
- 3 - O Tribunal Judicial da Comarca de Bragança é o órgão territorialmente competente para a resolução de conflitos entre as partes.