

EDITAL

APRECIÇÃO PÚBLICA

Proposta de Alteração do Regulamento da Zona Industrial

José Manuel de Carvalho Marques, Presidente da Câmara Municipal de Sabrosa, torna público, que ao abrigo da competência que lhe confere o nº1, do artigo 91.º da Lei nº169/99, de 18 de Setembro, na redacção dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, que a Câmara Municipal, na sua reunião ordinária realizada dia 12 de Julho de 2011, deliberou, aprovar por unanimidade, a proposta de alteração dos nºs 2 e 3 do artigo 22º do Regulamento da Zona Industrial e submetê-lo à discussão pública, afixando-o nos lugares habituais, para recolha de sugestões, pelo prazo de 30 (trinta) dias, para cumprimento do disposto no artigo 118.º do Decreto-lei n.º442/91, de 15 de Novembro (Código do Procedimento Administrativo), na sua actual redacção.

O documento supra referenciado encontra-se disponível, para efeitos de recolha de sugestões de todos os interessados, no edifício dos Paços do Concelho, onde poderá ser consultado todos os dias úteis das 9h00 às 12h30 e das 14h00 às 17h30, bem como no sítio do Município, www.cm-sabrosa.pt.

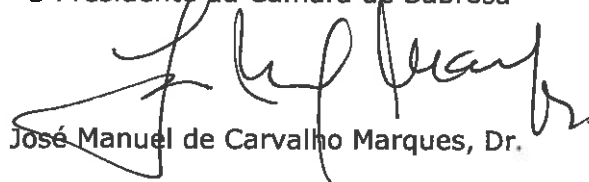
Ao abrigo do n.º2, do artigo 118.º do diploma supra indicado, as sugestões deverão ser identificadas e formuladas, por escrito, a enviar ao Presidente da Câmara Municipal, até às 17h30 do último dia do prazo acima referido.

Para que conste e ninguém alegue desconhecimento vou assinar e autenticar, com selo branco em uso neste Município, bem como mandar afixar este edital e outros de igual teor nos lugares do costume.

E, eu, João Areias, Chefe de Divisão Administrativa, Financeira e Patrimonial da Câmara Municipal de Sabrosa, o subscrevi.

Sabrosa e Paços do concelho, 27 de Outubro de 2011

O Presidente da Câmara de Sabrosa


José Manuel de Carvalho Marques, Dr.

REGULAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL DE SABROSA

Artigo 1º

Entidade Promotora e Gestora

1 – A entidade promotora da Zona Industrial de Sabrosa é a Câmara Municipal de Sabrosa como proprietária dos terrenos onde a mesma se encontra implantada e onde se prevê a respectiva implantação por força da ampliação da mesma Zona Industrial.

2 – A Câmara Municipal participará, obrigatoriamente, nas estruturas de gestão que eventualmente vierem a ser definidas ou cuja criação se mostre necessária exercendo nelas acção fiscalizadora.

Artigo 2º

Constituição

Fazem parte integrante do presente Regulamento todas as peças escritas e desenhadas do projecto de loteamento.

Artigo 3º

Zonamento

Para efeitos do presente regulamento, o loteamento é constituído pelas seguintes zonas, delimitadas na Planta de Zonamento:

- a) Zonas Verdes,
- b) Zona de equipamento comércio e / ou serviços,
- c) Zona de lotes industriais,
- d) Zona de espaços públicos.

Artigo 4º

(ZONAS VERDES)

Condições Gerais

1 – É interdita a execução de quaisquer construções particulares.

2 – Não é permitido nestas zonas, quer parcialmente quer na sua totalidade, usos e funções diferentes das previstas no presente regulamento, nem estabelecerem-se novos usos ou funções que de alguma forma comprometam aqueles.

3 – Qualquer equipamento de utilidade pública a instalar só pode ser feito com o consentimento da Câmara Municipal e de outras entidades, neste último caso, desde que a legislação em vigor assim o imponha.

4 – Não é permitido qualquer acção que comprometa a estabilidade biofísica, a qualidade dos solos ou das águas superficiais e subterrâneas.

Artigo 5º

Usos e funções

1 – A faixa envolvente do loteamento industrial na sua área de expansão localizada a Norte, Sul e Poente deverá desempenhar, predominantemente, funções de protecção biofísica, enquadramento e inserção paisagística. Deverá constituir igualmente, protecção e amortecimento de efeitos de poluição atmosférica e sonora. Poderá suportar usos extensivos de recreio e lazer que não impliquem alterações à topografia.

2 – A existir uma faixa arborizada nos arruamentos esta deverá desempenhar funções de *continuum naturale* e amenização climática a edifícios, estacionamento e passeios.

Artigo 6º

(ZONA DE EQUIPAMENTO COMÉRCIO E / OU SERVIÇOS)

Destino

As zonas de equipamento comércio e / ou serviços são constituídas por lotes a designar.

Artigo 7º

(ZONA DE LOTES INDUSTRIAIS)

Constituição

A zona de lotes industriais é constituída pelas áreas destinadas à instalação das unidades referidas nos nº s 1 e 2 do artº 18.

Artigo 8º

Ocupação dos lotes

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

a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 1, podendo existir um intermédio no seu interior.

b) Os projectos das construções deverão especificar o movimento de terras necessário para a conveniente adaptação do edifício ao terreno, definir integralmente os acessos, vedações, ajardinamentos, muros de suporte, escadas, canteiros e demais arranjos.

c) Não será permitida a construção de qualquer tipo de anexos nas áreas livres, ficando reservadas para estacionamento de veículos (automóveis, motorizadas e bicicletas) e espaços ajardinados.

d) As vedações dos lotes confinantes com a via pública e com os lotes vizinhos serão constituídas por muros de meação com uma altura não superior a 1 m acima da cota mais elevada do terreno, podendo ser complementado por sebes vivas, rede metálica ou gradeamento apropriados, até uma altura máxima de 2 m a partir do alinhamento anterior das construções, até ao extremo posterior dos lotes.

e) Não é permitida a plantação de espécies como *acácia spp*, *eucaliptus spp*, *populus spp* e *ailanthus spp*.

f) A Câmara Municipal de Sabrosa definirá por deliberação as cores que são permitidas nos projectos e nas obras da Zona Industrial.

Artigo 9º

(ZONA DE ESPAÇOS PÚBLICOS)

Constituição

A zona de espaços públicos é constituída pela rede viária, estacionamentos e passeios.

Artigo 10º

Características da rede viária e estacionamento

A rede viária a executar terá as características indicadas no seu projecto e ficará dimensionada para permitir o trânsito a viaturas pesadas e o respectivo estacionamento.

Artigo 11º

Características dos passeios

Os passeios a executar terão as características indicadas no seu projecto e ficarão dimensionados de modo a permitir a colocação de espaços próprios para a plantação de árvores, sem prejudicar a circulação de peões.

Artigo 12º
(INFRA-ESTRUTURAS E CONTROLO AMBIENTAL)
Redes e Infra-estruturas

Compete à entidade promotora a execução e manutenção de todas as infra-estruturas de carácter público, nomeadamente as respeitantes às zonas definidas nas alíneas a) e d) do artigo 3º garantindo as respectivas servidões a todos os lotes ou zonas de equipamento projectadas nomeadamente, arruamentos, espaços públicos, zonas verdes, abastecimento de água, fornecimento de energia eléctrica, capacidade de drenagem de esgotos, águas pluviais e industriais e garantia da existência de linhas telefónicas e afins.

Artigo 13º
Tratamento de esgotos e efluentes

- 1 – É da responsabilidade das unidades a instalar na zona, o tratamento e controlo de todos os resíduos sólidos, líquidos ou gasosos, bem como a eliminação de cheiro, ruídos e outras formas de degradação ambiental.
- 2 – O disposto no número anterior abrange os efluentes líquidos, que só poderão ser lançados na rede geral após o conveniente tratamento.
- 3 – A Câmara Municipal de Sabrosa poderá impor, ouvida a Direcção Regional do Ambiente e / ou outra(s) entidade(s) competente(s) na matéria **por imposição legal**, outros condicionamentos que entender necessários quer à instalação, quer à laboração das unidades industriais, tendo em vista a manutenção do equilíbrio ambiental da zona e sua envolvente.
- 4 – A licença de utilização das diversas unidades industriais só será passada após a execução dos esgotos e respectivas estações de tratamento e autorização de descarga de águas residuais de produção industrial.
- 5 – Em tudo o que a esta matéria disser respeito aplicar-se-á também qualquer lei à data em vigor.

Artigo 14º
Estação de tratamento de águas residuais

- 1 – A Câmara Municipal de Sabrosa, caso necessário, poderá construir uma ETAR a qual receberá os efluentes sanitários e outros efluentes líquidos dentro dos parâmetros legais.
- 2 – Vigorará o princípio do Poluidor–Pagador pelo que será estabelecido um preço quer para a ligação à ETAR, que será obrigatória, quer para recepção e tratamento dos efluentes em função do nível de poluição.

Artigo 15º
Licenciamento de Obras

A Câmara Municipal só poderá conceder licenças para a execução de obras de construção civil ou para trabalhos de alteração da topografia local se as mesmas se subordinarem ao previsto no presente regulamento, ao projecto de loteamento e ao PDM.

Artigo 16º
Alterações

Serão consideradas alterações ao projecto de loteamento as obras a realizar nas zonas de equipamento projectadas ou nas restantes zonas previstas no Artigo 3º que não tenham enquadramento neste regulamento, tendo consequentemente tratamento de acordo com as prescrições da legislação geral vigente.

Artigo 17º
Utilização das Construções

- 1 – A utilização dos edifícios projectados nesta Zona Industrial fica condicionada ao previsto no presente regulamento.
- 2 – Qualquer alteração só será possível com a autorização específica e favorável da Câmara Municipal de Sabrosa e do loteamento.

Artigo 18º
Tipologia de acolhimento empresarial

- 1 – A Zona Industrial de Sabrosa destina-se a acolher instalações de unidades industriais de equipamentos, comércio e serviços, reservando-se o direito à Câmara Municipal de Sabrosa de aceitação ou não da dita instalação.
- 2 – Poderão também ser instalados armazéns e oficinas, bem como outras construções compatíveis com as disposições do Regulamento do Plano Director Municipal de Sabrosa para este tipo de espaço.

Artigo 19º
Características das Empresas

- 1 – As empresas podem ser nacionais ou estrangeiras devidamente licenciadas e que obedeçam a todos os requisitos exigidos pela legislação portuguesa em vigor, nomeadamente quanto ao controlo de poluição sonora, líquida, gasosa ou resíduos sólidos.

2 – É proibida a instalação nesta Zona Industrial de indústrias consideradas poluentes ou como sendo tóxicas ou perigosas de acordo com a respectiva legislação.

3 – As indústrias que produzem efluentes no processo de fabrico têm que apresentar estudos do seu pré-tratamento, para apreciação, aquando da apresentação de candidatura.

Artigo 20º

Caracterização de lotes

1 – Os lotes, de acordo com a divisão estabelecida no Regulamento do loteamento Industrial de Sabrosa, destinam-se às actividades definidas no artigo 18º.

2 – Dentro do perímetro da Zona Industrial, assim como na zona de protecção são proibidas construções destinadas à habitação.

3 – Todas as unidades deverão dispor, dentro da área do respectivo lote, de locais para a carga e descarga de mercadorias, não se permitindo essa operação na via pública.

4 – A execução dos ramais de ligação às redes de infra-estruturas públicas será da responsabilidade dos proprietários dos lotes, devendo para o efeito contactar directamente com as entidades competentes.

5 – É permitida a constituição de propriedade horizontal para usos autónomos nas edificações que se enquadrem neste regulamento e vierem a ser construídas nos lotes, desde que devidamente autorizada pela Câmara Municipal de Sabrosa, a requerimento do proprietário.

Artigo 21º

Candidaturas

1 – O processo de candidatura deverá ser apresentado à Câmara Municipal de Sabrosa, devidamente instruído de acordo com o formulário a disponibilizar pela Câmara Municipal e obedecer ao disposto nos n.ºs 2 e 3 do presente artigo.

2 – O processo de candidatura deve obrigatoriamente indicar de forma expressa a actividade a instalar, devendo ainda ser acompanhado de uma declaração de conhecimento do presente regulamento e aceitação das condições nele estabelecidas, a qual deve ser assinada e datada pelo candidato.

3 – As candidaturas deverão ser presentes até ao início da hasta pública, reservando-se o direito à Câmara Municipal de Sabrosa de recusar, fundamentadamente, aqueles que não satisfizerem os requisitos do presente regulamento.

4 – No caso de anulação de venda a Câmara Municipal não se obriga ao pagamento de qualquer indemnização ao comprador.

Artigo 22º

Venda, preços e condições de pagamento

1 – A venda dos lotes será feita em hasta pública a qual deverá ser previamente publicitada no site da Câmara Municipal e através de anúncios públicos num jornal regional e num de carácter nacional.

2 – Na hasta pública há direito de preferência.

3 – A ordem pela qual é reconhecido o direito de preferência é a seguinte:

a) Aos empresários que já se encontrem instalados na Zona Industrial de Sabrosa e que, com a antecedência de dez dias úteis, contados da data da hasta pública, demonstrem junto da Câmara Municipal, por escrito e fundamentadamente, necessidade de um ou mais lotes confinantes, obrigatoriamente, com o que já possui, até ao máximo de três, para efeitos de expansão do seu comércio e/ou indústria, podendo a Câmara Municipal, sempre que assim o entenda, requerer aos interessados que apresentem outros elementos para efeitos de apreciação do seu pedido, sobre o qual recairá deferimento ou indeferimento do mesmo, através de uma deliberação da Câmara Municipal;

b) Têm depois o direito a preferir na adjudicação de qualquer lote os empresários que atinjam a melhor classificação na grelha consagrada no anexo I.

4- As preferências devem ser exercidas nos quinze minutos que se seguem à última oferta.

5 – Uma vez exercido o direito de preferência, o leilão prosseguirá entre todos os licitantes.

6 – O preço de venda é o que se vier a formar por licitação, acima do preço base definido pela Câmara Municipal de Sabrosa.

7 – O pagamento deverá ser feito da seguinte forma:

a) 30% a título de sinal, no acto da licitação, com a adjudicação.

b) 20% do valor da venda na data da assinatura do contrato promessa de compra e venda, o qual deverá ocorrer logo que a Câmara Municipal de Sabrosa o determine, em data que deverá ser comunicada ao comprador com pré-aviso mínimo de oito dias.

c) 50% no acto de assinatura da escritura de compra e venda, que será realizada, por iniciativa da Câmara Municipal de Sabrosa, a partir do momento em que o lote seja disponibilizado.

8 – No caso de recusa ou falta de comparência não justificada por escrito, no prazo máximo de cinco dias úteis, por parte do comprador, para a celebração de qualquer dos actos referidos nas alíneas b) e c) do número anterior, a Câmara Municipal fará seu o montante já recebido, não assistindo ao comprador o direito de requerer a devolução do montante já efectivamente entregue à Câmara Municipal.

Artigo 23º

Prazos de execução e penalizações

1 – Após a assinatura da escritura deverá ser apresentado na Câmara Municipal de Sabrosa, no prazo de doze meses, o projecto devidamente instruído para a construção.

2 – O início de construção da unidade deverá ter lugar até três meses após a aprovação do processo pelas entidades competentes.

- 3 – A obra deverá ser presente à vistoria final para início de actividade até dois anos.
- 4 – O não cumprimento do estabelecido no número um implica o pagamento de uma indemnização de 5% do valor da venda do lote por cada período de fracção de 30 dias, que se contam de forma seguida, isto é, incluindo sábados, domingos e feriados, e, por um prazo máximo de 6 meses.
- 5 – O não cumprimento do estabelecido no número 2 implica o pagamento de uma indemnização de 10% do valor da venda do lote por cada período ou fracção de 90 dias, que se contam de forma seguida, isto é, incluindo sábados, domingos e feriados, até ao máximo de um ano.
- 6 – O não cumprimento do estabelecido nos n.ºs 1, 2 e 3 supra, até 3 anos, que se contam para este efeito a partir da data da assinatura da escritura de compra e venda, implica perda de propriedade do lote sem direito a qualquer indemnização seja a que título for, e o lote reverterá definitivamente para a Câmara Municipal de Sabrosa, obrigando-se o adquirente do mesmo a assinar tudo o que se mostre necessário à reversão, podendo a sua não colaboração dar origem a um processo de suprimimento de consentimento, ao qual o adquirente não se poderá opor.
- 7 – O ónus de reversão a favor da Câmara Municipal de Sabrosa será objecto de registo.
- 8 – A quando do vencimento das indemnizações a que se referem os n.ºs 4 e 5 estas deverão ser pagas junto da Tesouraria da Câmara Municipal de Sabrosa até ao terceiro dia útil após o decurso do respectivo prazo a que disserem respeito, sendo o seu valor acrescido de 20% no caso de não pagamento pontual.

Artigo 24º

Posse

A posse do lote apenas é conferida ao comprador com a assinatura da escritura de compra e venda e o pagamento integral do preço da venda.

Artigo 25

Deveres do Adquirente

- 1 – A unidade industrial deverá entrar em laboração no prazo de um ano após a respectiva conclusão das obras e autorização de utilização.
- 2 – A falta de cumprimento do prazo estabelecido no número anterior fará reverter a posse do lote e as obras já construídas para a Câmara Municipal, dando-se cumprimento à audiência dos interessados, nos termos definidos no Código do Procedimento Administrativo.
- 3 – Compete ao adquirente promover as diligências necessárias ao licenciamento e à vistoria das respectivas instalações junto das Entidades respectivas e que se mostrem necessárias.

Artigo 26

Transmissão de Direitos

À Câmara Municipal de Sabrosa reserva-se o direito de opção sobre a transmissão da posse dos direitos sobre as instalações, os edifícios e o(s) terreno(s) inerente(s) ao(s) lote(s), exercendo esse

direito sobre o valor da compra e venda inicial acrescido dos respectivos juros até à data em que se pretende efectuar a transacção sobre a qual recairá esse direito.

Artigo 27

Publicidade

Na Zona Industrial poderá vir a ser criada uma área reservada para a afixação de painéis publicitários das indústrias aí instaladas, área que será utilizada de acordo com as normas que a Câmara Municipal definirá.

Artigo 28

Alteração ao Regulamento

A Câmara Municipal de Sabrosa poderá alterar, da forma que entender por conveniente e sempre que se justifique, o presente Regulamento da Zona Industrial de Sabrosa, bem como o loteamento ou quaisquer projectos de infra-estruturas, sem necessidade de consentimento dos adquirentes, desde que as alterações não interfiram com os lotes adquiridos, dando cumprimento às disposições legais aplicáveis.

Artigo 29º

Dúvidas de interpretação e aplicação. Omissões

A resolução de quaisquer dúvidas de interpretação e/ou aplicação deste Regulamento bem como as omissões que se venham a verificar serão sempre da competência exclusiva da Câmara Municipal de Sabrosa.

Artigo 30º

Norma revogatória

Com a aprovação do presente Regulamento pela Assembleia Municipal de Sabrosa é revogado o Regulamento anterior, na sua totalidade.

ANEXO I

Anexo ao Regulamento da Zona Industrial

A análise da procura/requisição de lotes da zona industrial e hierarquização da mesma será efectuada utilizando a metodologia de apuramento da qualidade do projecto, calculada através da utilização dos seguintes parâmetros:

Qualidade do Projecto (QP) = 0,35A + 0,3B + 0,35C

A – Carácter do Projecto (CP)

QP Ponderação	Inexistente 0	Baixo 1	Médio 2	Elevado 3
Grau de Maturidade do Projecto (M)				
Capacidade de criar e fixar valor acrescentado no Concelho (VA)				
Sustentabilidade ambiental (A)				

CP = Ponderação * (M) + Ponderação * (VA) + Ponderação * (A)

B – Interesse estratégico para a economia local – (IE)

Ponderação	Inexistente 0	Existente 1	Relevante 2	Estratégico 3
Criação/Implementação de novas actividades estratégicas para as quais não haja oferta no concelho – IAE				
Dinamização da cadeia de valor agro-industrial e vitivinícola – CV				

IE = Ponderação * (IAE) + Ponderação * (CV)

C – Criação de Postos de Trabalho (C)

Criação de postos de trabalho	Pontuação
1 a 5	1
6 a 10	2
11 a 15	3
16 a 20	4
>= a 21	5

