



Câmara Municipal de Monção

Largo de Camões 4950 Monção

Regulamento do “Pólo Industrial da Lagoa”

NOTA INTRODUTÓRIA

O presente Regulamento foi objecto de apreciação pública pelo período de 30 dias, previsto no artº 118º do Código do Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-Lei nº 442/91, de 15 de Novembro, com a alteração introduzida pelo Decreto-Lei nº 6/96, de 31 de Janeiro, por publicação no Boletim Municipal, de 20 de Março de 2007, e em edital afixado nos lugares de estilo.

Assim, por forma a que os objectivos que estiveram na base desta iniciativa sejam alcançados e não sejam desvirtuados, no uso da competência prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, a Assembleia Municipal, aprovou o seguinte regulamento.

Regulamento do Pólo Industrial da Lagoa

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objectivo e Âmbito de Aplicação

1 - O presente regulamento tem como objectivo estabelecer um conjunto de orientações e regras de funcionamento do Pólo Industrial da Lagoa, uso, ocupação e transformação do solo, bem como, de uma forma geral, regular todas as actividades que possam, dentro da área de intervenção do presente regulamento, desvirtuar o objectivo pelo qual se procedeu à sua implementação.

2 - O presente regulamento tem aplicação na área do loteamento do Pólo Industrial da Lagoa, do concelho de Monção, abrangendo todos os lotes de terreno, zonas verdes e de domínio colectivo que dele fazem parte, e ainda aos terrenos contíguos a este loteamento classificados no PDM de Monção como Zona Industrial.

3 - Para efeitos de aplicação do presente regulamento, entende-se por Pólo Industrial da Lagoa o loteamento constituído para fins industriais pelo Município de Monção e os terrenos contíguos a este loteamento classificados no PDM de Monção como Zona Industrial.

Artigo 2.º

Entidade Gestora

A entidade gestora do Pólo Industrial da Lagoa é a Câmara Municipal de Monção, com sede no Largo de Camões, Vila e concelho de Monção.

Artigo 3.º

Lotes

1 – O Pólo Industrial da Lagoa é constituído por:

- a) 27 Lotes, organizados e denominados segundo a planta de apresentação do loteamento que se anexa ao presente regulamento (Anexo I), e dimensionados, nas vertentes total e de implantação, segundo a grelha de áreas que também se anexa ao presente regulamento (Anexo II), do qual fazem parte integrante;
- b) terrenos contíguos a este loteamento classificados no PDM de Monção como Zona Industrial.



Câmara Municipal de Monção

Largo de Camões 4950 Monção

2 – Os lotes C7, D6 e F3 não se encontram disponíveis para atribuição, em virtude de terem sido atribuídos no âmbito das negociações dos terrenos necessários à implementação do Pólo Industrial da Lagoa, por deliberação da Câmara Municipal de Monção.

3 – A entidade gestora do Pólo Industrial da Lagoa, em face de novas negociações com proprietários de terrenos necessários para a completa implementação do pólo industrial, reserva-se o direito de, numa primeira fase de candidaturas à aquisição de lotes, e apenas nessa, não disponibilizar a totalidade destes.

Artigo 4.º

Infra-estruturas

1 – Cada lote terá acesso às infra-estruturas básicas que ficarão disponíveis à entrada de cada um, sendo dentro dos seus limites da responsabilidade do adquirente efectuar todos os trabalhos necessários à sua ligação.

2 – As infra-estruturas básicas a que se refere o número anterior são:

- Arruamentos;
- Rede de abastecimento de água;
- Rede eléctrica de baixa tensão;
- Rede de telecomunicações;
- Rede de saneamento básico;
- Rede de drenagem de águas pluviais.

3 - O acesso às infra-estruturas básicas fica sujeito aos seguintes condicionalismos:

- a ligação e fornecimento de energia eléctrica deve ser negociada e contratada com a(s) entidade(s) do sector a laborar no mercado;
- a ligação à rede de telecomunicações deve ser negociada e contratada com a(s) entidade(s) do sector a laborar no mercado;
- a ligação e fornecimento de água deverá ser negociada e contratada com a entidade gestora do sistema de abastecimento de água;
- a ligação à rede geral de saneamento deverá ser negociada e contratada com a entidade gestora do sistema geral de saneamento.

4 – É interdita a abertura de poços ou a captação de água, qualquer que seja o meio utilizado, sem prévia autorização da entidade gestora do loteamento e das competentes entidades licenciadoras.

5 – É responsabilidade da entidade gestora do loteamento garantir o bom funcionamento e estado de conservação de todas as infra-estruturas disponibilizadas até à entrada de cada lote.

6 – Dentro dos limites de cada lote é responsabilidade das empresas instaladas garantirem a limpeza periódica das redes de drenagem de águas pluviais e de saneamento, de forma a garantir o seu bom funcionamento e estado de conservação.

Artigo 5.º

Usos

1 – Na área de aplicação do presente regulamento admite-se a instalação de unidades industriais das classes 3 e 4, oficinas e serviços, unidades de armazenagem com exposição e unidades comerciais de apoio e animação do loteamento (café, restaurante), de acordo com a distribuição territorial definida no número 3 do presente artigo. É excluída, expressamente, a possibilidade de instalação de unidades industriais da classe 1, tal como definidas na Portaria 464/2003 de 6 de Julho e legislação em vigor.

2 – A possibilidade de instalação de unidades industriais da classe 2 é condicionada, caso a caso, atendendo aos riscos sociais e ambientais a elas associados.



Câmara Municipal de Monção

Largo de Camões 4950 Monção

3 – No sentido de estabelecer um ordenamento sectorial do loteamento, a atribuição dos lotes, para cada unidade que pretenda instalar-se, deverá obedecer às orientações da tabela em anexo (**Anexo II**).

4 – De acordo com as necessidades, poderá deixar de se observar o disposto no número anterior, respeitando sempre, no entanto, uma lógica de ordenamento que não cause distorções no funcionamento do loteamento.

CAPÍTULO II **Atribuição e Venda de Lotes**

Artigo 6.º

Critérios de elegibilidade e atribuição

1 – Serão considerados elegíveis os projectos que:

- i) contemplem a criação de um número mínimo de postos de trabalho, independentemente da sua naturalidade ou residência, de acordo com o seguinte quadro:

Finalidade do Lote	Número Mínimo de Postos de Trabalho
Unidades Industriais	10
Outro tipo de actividade	5

- ii) O domicílio fiscal da empresa/empresário seja no concelho de Monção

2 – O preenchimento de postos de trabalho nas empresas será efectuado de forma a que estes sejam naturais ou residentes no concelho de Monção, salvo se, por escassez de mão de obra ou de técnicos especializados, não for possível encontrá-los no concelho.

3 – Os projectos serão hierarquizados, para efeitos de atribuição de lotes, em função dos seguintes critérios:

- i. montante anual com salários de naturais e residentes;
- ii. recurso, a montante ou a jusante, que fizerem ao mercado local;
- iii. efeitos indirectos na economia do Município.

4 – Em função de congestionamentos urbanísticos que recomendem a deslocalização de empresas situadas no concelho de Monção para o Pólo Industrial da Lagoa, poderá ser adoptado processo negocial, para a atribuição de lotes, independente dos critérios definidos nos números anteriores.

Artigo 7.º

Candidatura

1 – Os interessados na aquisição de lotes do Pólo Industrial da Lagoa deverão formular a candidatura, e remetê-la à entidade gestora do loteamento industrial, de acordo com o modelo de candidatura anexo ao presente regulamento (Anexo III), do qual devem constar os seguintes elementos:

1. Identificação da empresa (denominação, NPC, sector de actividade, sede social, contactos);
2. Descrição sumária do projecto (produtos a fabricar ou comercializar, matérias-primas a utilizar, energias e potências a instalar, efluentes e resíduos a produzir, fases e calendário de execução, número de postos de trabalho a criar e respectivas qualificações, montante do investimento, formas de financiamento);
3. Áreas necessárias (áreas bruta e de construção (coberta));
4. Identificação do lote desejado (indicar três lotes alternativos).



Câmara Municipal de Monção

Largo de Camões 4950 Monção

2 – O modelo de candidatura deverá ser entregue pessoalmente nas instalações da entidade gestora do loteamento, sendo nessa data emitido recibo de recepção do mesmo, no qual constará a indicação de toda a documentação entregue. O modelo deverá estar preenchido integralmente, e assinado pelo interessado, ou seu representante legal.

3 - Deverão ser anexados ao modelo de candidatura todos os elementos disponíveis comprovativos das informações nele contidas, nomeadamente:

- Certidão do Registo Comercial da matrícula da firma e do teor do pacto social;
- Fotocópia do cartão de identificação de pessoa colectiva;
- Estudo económico e financeiro comprovativo da viabilidade do projecto ou memória descritiva do projecto de investimento, referindo sucintamente quais os principais custos a suportar (sua caracterização e quantificação) e qual o mercado alvo esperado (volume e características);
- Outros elementos que o interessado achar convenientes para a melhor apreciação da candidatura.

Artigo 8.º

Atribuição de lotes

1 – A atribuição de lotes é da exclusiva responsabilidade da entidade gestora do loteamento, devendo a sua deliberação basear-se na análise da candidatura apresentada e ser tomada de acordo com o disposto no presente regulamento;

2 – Até quinze dias após a data de decisão de atribuição dos lotes deverá ser celebrado contrato promessa de compra e venda, havendo lugar ao pagamento, nessa data, de 50% do valor do lote atribuído.

Artigo 9.º

Limites de atribuição de lotes

1 - A cada interessado não poderá ser atribuído mais do que um lote.

2 - Entende-se, para efeitos do presente artigo, que os lotes geminados representam um único lote.

3 - A título excepcional, poderão ser atribuídos dois ou mais lotes contíguos ou solo industrial situado fora do loteamento, para a implantação de projectos de dimensão relevante, que cumpram cumulativamente os seguintes critérios e que por esse motivo sejam declarados de especial interesse para o Município:

- i) Criação de pelo menos 20 novos postos de trabalho;
- ii) Criação de pelo menos 15 novos postos de trabalho para naturais ou residentes em Monção;
- iii) Investimento superior a € 400.000,00;
- iv) Facturação/ano superior a € 1.000.000,00;
- v) Projectos inovadores, introduzindo novos factores de valor acrescentado.

Artigo 10.º

Preço de venda

1 - O preço de venda dos lotes, que consubstancia uma bonificação em função do número de postos de trabalho para naturais e residentes no concelho de Monção, é fixado de acordo com o seguinte quadro:



Câmara Municipal de Monção

Largo de Camões 4950 Monção

Usos	Postos de trabalho Naturais ou Residentes	Preço por m ²
Unidades Industriais	0 a 10	€ 20,00
	11 a 20	€ 17,50
	21 a 40	€ 15,00
	41 ou Mais	€ 12,50
Armazéns, oficinas e serviços	0 a 5	€ 25,00
	6 a 10	€ 22,50
	11 a 20	€ 20,00
	21 ou Mais	€ 17,50
Comércio	0 a 5	€ 30,00
	6 ou Mais	€ 25,00

2 - O preço de venda de lotes ou solo industrial situado fora do loteamento atribuídos no âmbito do nº 3 do artigo 9.º do presente Regulamento é fixado de acordo com a seguinte tabela:

Novos Postos de trabalho para naturais ou residentes em Monção	Preço por m ²
15 a 34	20,00
35 a 39	17,50
40 a 44	15,00
45 ou mais	12,50

Artigo 11.º

Venda de lotes

1 - A venda dos lotes é efectuada em regime de propriedade plena, pela entidade gestora do loteamento, **por ajuste directo** entre esta e as entidades privadas ou públicas que, de acordo com o presente regulamento, reúnam capacidade e condições de poder exercer a sua actividade no Pólo Industrial da Lagoa, excepção feita ao lote destinado às actividades comerciais, para o qual poderá ser adoptado outro procedimento de alienação, nomeadamente, o concurso público ou limitado.

2 - A entidade gestora do Pólo Industrial da Lagoa anunciará periodicamente a venda de lotes, determinando quais os lotes disponibilizados, bem como definindo o período de candidatura.

Artigo 12.º

Contrato promessa de compra e venda

Deverão constar no contrato promessa de compra e venda os seguintes elementos:

- Identificação do lote;
- Tipo de actividade a instalar;
- Prazos de início e conclusão dos trabalhos de implementação do projecto aprovado;
- Impossibilidade de cedência dos lotes adquiridos, nos termos do presente regulamento;
- Número de prestações para completo pagamento do preço, bem como os prazos de pagamento;
- Prazo para a outorga da escritura definitiva de compra e venda;
- Declaração de conhecimento e aceitação do presente regulamento;



Câmara Municipal de Monção

Largo de Camões 4950 Monção

Artigo 13.º

Escritura de compra e venda

1 – A escritura pública de compra e venda de lotes será outorgada previamente à obtenção da licença de construção, devendo, para tal, a Câmara Municipal notificar o adquirente, verificando-se na data da escritura definitiva de compra e venda o pagamento dos restantes 50% do valor do lote.

2 – Da escritura de compra e venda constará obrigatoriamente:

- i. A identificação do lote;
- ii. Tipo de actividade a instalar;
- iii. Prazos de início e conclusão dos trabalhos de implementação do projecto;
- iv. Cláusula de inalienabilidade dos lotes, de acordo com o presente regulamento;
- v. Declaração de conhecimento do presente regulamento e aceitação e compromisso de cumprimento expressos pelo adquirente do lote de todos os deveres e obrigações nele contidos, o qual fará parte integrante da escritura como documento complementar.

Artigo 14.º

Inalienabilidade dos lotes adquiridos

1 – Durante o período de 6 anos, contados a partir da data da escritura de compra e venda, não é permitida a alienação ou transmissão sob qualquer forma ou título dos lotes adquiridos, sem prévia autorização da entidade gestora do Pólo Industrial da Lagoa;

2 – Poderá ser autorizada a alienação ou transmissão de lotes antes de ultrapassado o prazo definido no número anterior, em casos excepcionais, desde que tal seja requerido à entidade gestora do loteamento, apresentando e fundamentando devidamente as razões de tal pretensão. Apenas poderá ser deferida autorização nesse sentido, sempre que as razões apresentadas o justifiquem, e desde que a entidade terceira interessada aceite expressamente cumprir e respeitar tudo quanto é disposto no presente regulamento.

CAPÍTULO III

Prazos

Artigo 15.º

Apresentação de projecto

1 – Num prazo máximo de 60 dias contados a partir da data da celebração do contrato promessa de compra e venda, deverá ser, pelos interessados, apresentado na Câmara Municipal o projecto de arquitectura.

2 – Nos 180 dias após a aprovação do projecto de arquitectura o adquirente deverá ter a obra em fase de licenciamento.

Artigo 16.º

Início e conclusão dos trabalhos

1 – Os trabalhos de implementação dos investimentos apresentados na candidatura à aquisição de lotes deverão decorrer dentro dos prazos definidos na licença de construção.

2 – Os prazos definidos no número anterior poderão ser prorrogados, desde que para tal seja requerido por escrito à entidade gestora do loteamento, apresentando e justificando devidamente as razões do incumprimento. Não será deferida qualquer autorização nesse sentido sempre e quando as razões apresentadas sejam imputáveis ao requerente, ou da sua exclusiva responsabilidade.



Câmara Municipal de Monção

Largo de Camões 4950 Monção

Artigo 17.º

Início de actividade e continuidade de exploração

- 1 – O início da actividade verificar-se-á após as vistorias necessárias impostas pelas entidades competentes, e não deverá ultrapassar o prazo de **seis meses** desde a data limite prevista no artigo anterior para a conclusão das obras de implementação do projecto.
- 2 – O adquirente manterá em actividade a unidade instalada, nas condições que presidiram à atribuição do lote, durante um período mínimo de **cinco anos**, contados desde o início de actividade.

CAPÍTULO IV

Verificação de pressupostos e Penalidades

Artigo 18.º

Verificação dos pressupostos da atribuição e venda

Após o início de actividade de cada unidade instalada, a entidade gestora do Pólo Industrial da Lagoa procederá à verificação periódica de todos os pressupostos, apresentados no modelo de candidatura à aquisição de lotes, passíveis de influenciarem a sua atribuição e a determinação do seu preço de venda, obrigando-se o adquirente a facultar todos os elementos que para tal se mostrem necessários.

Artigo 19.º

Sanções

- 1 – Qualquer alteração verificada, relativamente às previsões apresentadas na candidatura à aquisição de lotes, bem como qualquer incumprimento dos prazos definidos nos artigos anteriores será alvo de análise detalhada por parte da entidade gestora do Pólo Industrial da Lagoa.
- 2 - No caso de se verificarem alterações ou incumprimentos injustificados ou por culpa imputável aos adquirentes, haverá lugar:
 - a) à anulação da atribuição do(s) lote(s) pelo incumprimento do disposto no artigo 15.º do presente regulamento, conferindo o direito de a entidade gestora do loteamento rescindir unilateralmente os contratos assinados decorrentes da decisão de atribuição de lotes, perdendo o adquirente o direito sobre os 50% do valor do lote;
 - b) à reversão do(s) lote(s) e de todos os direitos sobre ele(s) constituídos, a favor da entidade gestora do loteamento, pelo incumprimento dos prazos previstos nos artigos 14.º, 16.º e 17.º do presente regulamento; ou
 - c) ao pagamento correspondente ao valor da bonificação de que beneficiaram na aquisição do lote, acrescido de uma multa compensatória de 20% sobre o referido valor, pelo incumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 17.º no respeitante à ocupação e ao número de postos de trabalho criados.

Artigo 20.º

Garantias Sujeitas a Registo

- 1 – Constituem garantias sujeitas a registo predial, as seguintes:
 - a) Número de postos de trabalho a criar;
 - b) Actividade a instalar;
 - c) Inalienabilidade do lote adquirido, nos termos do regulamento;



Câmara Municipal de Monção

Largo de Camões 4950 Monção

- d) Todos os prazos definidos no presente regulamento relativos às fases de licenciamento e construção das unidades, de início de actividade e continuidade de exploração.

2 – Contudo, em substituição das garantias referidas no número anterior e mediante autorização prévia da entidade gestora do loteamento, poderá o adquirente oferecer caução, sob qualquer das formas previstas na lei (Código Civil), por um período não inferior a cinco anos, a qual será fixada de acordo com a seguinte fórmula:

$$(\text{área bruta do lote}) \times (\text{preço}/\text{m}^2)$$

O preço por metro quadrado, fixado para o ano 2002, é de € 55,00, o qual será actualizado anualmente pela entidade gestora do loteamento, em função da evolução do IPC sem habitação.

CAPÍTULO V

Controlo Ambiental

Artigo 21.º

Controlo ambiental

1 – A entidade gestora do loteamento deverá assegurar operações de controlo da gestão dos resíduos sólidos, bem como dos efluentes resultantes da laboração das empresas instaladas no loteamento industrial. Para esse efeito, deve ser garantida pelos agentes legalmente responsáveis a disponibilidade, e em perfeitas condições de utilização, em cada lote:

- i. recipientes de recolha de resíduos sólidos suficientes para assegurar a correcta gestão dos resíduos produzidos, salvaguardando o respeito por toda a legislação em vigor a eles respeitante. Deverá ser solicitada à VALORMINHO autorização para a deposição dos resíduos no Aterro Sanitário do Vale do Minho, de acordo com as suas normas e regulamento e legislação em vigor;
- ii. ramais de ligação à rede geral de saneamento, com ligação à ETAR de Monção, com capacidade de admitir efluentes domésticos e equiparáveis. Deverá ser solicitado parecer à entidade gestora da ETAR (Águas do Minho e Lima) acerca da compatibilidade dos efluentes a produzir, bem como dos processos de compatibilização dos mesmos.

2 – Quando os resíduos produzidos não forem compatíveis com estes sistemas de eliminação de resíduos, aqueles apenas poderão ser lançados nos recipientes de recolha de resíduos sólidos ou na rede geral de saneamento após o conveniente tratamento, de acordo com as orientações das respectivas entidades competentes e legislação em vigor;

3 – É responsabilidade das unidades instaladas garantir a gestão (recolha, tratamento, valorização ou eliminação) dos resíduos industriais resultantes dos processos de fabrico (art.º 6, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 239/97 de 9 de Setembro e art.º 3, d) do mesmo diploma), bem como dos efluentes que não puderem ser lançados na rede geral de saneamento, e ainda a eliminação de cheiros, ruídos e outras formas de degradação ambiental que lhes forem directa ou indirectamente imputáveis;

4 – Em todo o caso, deve ser sempre salvaguardado o respeito por toda a legislação aplicável em vigor em cada momento em termos ambientais, nomeadamente respeitantes a:

- a) Licença ambiental, Decreto-Lei n.º 194/2000 de 21 de Agosto; Portaria n.º 1047/2001 de 1 de Setembro;
- b) Lei do Ar, Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 276/99 de 23 de Julho; Portaria 286/93 de 12 de Março, alterada pela Portaria n.º 1058/94 de 2 de Dezembro, pela Portaria n.º 125/97 de 18 de Junho e despacho n.º 73/97 do Instituto de Meteorologia, de 6 de Janeiro;
- c) Regulamento Geral do Ruído, Decreto-Lei n.º 292/2000 de 14 de Novembro;



Câmara Municipal de Monção

Largo de Camões 4950 Monção

d) Gestão de Resíduos (Urbanos, industriais e outros), Decreto-Lei n.º 516/99 de 2 de Dezembro (Plano Estratégico de Gestão de Resíduos Industriais), Decreto-Lei n.º 239/97 de 9 de Setembro, Portaria n.º 459/98 de 11 de Maio, Portaria n.º 792 de 22 de Setembro e Portaria n.º 961/98 de 10 de Novembro; Portaria 818/97 de 5 de Setembro;

e) Resíduos perigosos – Notificação de Substâncias Químicas e Classificação, Embalagem e Rotulagem de Substâncias Perigosas, Decreto-Lei n.º 82/95 de 22 de Abril, regulamentado pela Portaria n.º 732-A/96 de 11 de Dezembro, alterada pelos Decreto-Lei n.º 330-A/98 de 2 de Novembro e Decreto-Lei n.º 209/99 de 11 de Junho, e com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 195-A/2000 de 22 de Agosto; Anexo II da Portaria 818/97 de 5 de Setembro.

f) Águas e Efluentes, legislação indicada pela “Águas do Minho e Lima”

CAPÍTULO VI

Da Ocupação dos Lotes e Construção de Edifícios

Artigo 22.º

Ocupação dos lotes e construção de edifícios

A ocupação de lotes e a construção de edifícios deverá respeitar o disposto no “Regulamento de Edificabilidade do Pólo Industrial da Lagoa”.

CAPÍTULO VII

Disposições Finais

Artigo 23.º

Casos Omissos e Comissão Arbitral

Todos os casos omissos serão solucionados, em primeira instância, por deliberação da Câmara Municipal de Monção, com recurso a situações análogas e à Lei Geral, sendo todos os litígios daí decorrentes analisados, e se possível solucionados, por uma comissão arbitral constituída por um árbitro nomeado por cada uma das partes envolvidas e um outro por eles escolhido independente de qualquer uma delas.

Artigo 24.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor imediatamente após a publicação em Diário da República.