

## MUNICÍPIO DE MOGADOURO

### Regulamento n.º 548/2024

**Sumário:** Aprovação da alteração do Regulamento do Loteamento Industrial de Mogadouro.

António Joaquim Pimentel, Presidente da Câmara Municipal de Mogadouro, torna público, nos termos da alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º, para efeitos do disposto no artigo 56.º, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro na sua redação atual, e do artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, o teor integral da Alteração do Regulamento do Loteamento Industrial de Mogadouro, aprovado pela Assembleia Municipal Mogadouro, em sessão ordinária realizada a 22 de abril de 2024, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro na sua redação atual, sob proposta da Câmara Municipal de Mogadouro, deliberada em reunião ordinária 09 de abril de 2024, que entrará em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

Mais torna público, que o referido Regulamento foi submetido a um período de consulta pública, por 30 dias, nos termos dos artigos 100.º e 101.º do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro.

Para constar e devidos efeitos publica-se o presente Regulamento no *Diário da República* e será divulgado no sítio do Município de Mogadouro [www.mogadouro.pt](http://www.mogadouro.pt).

24 de abril de 2024. — O Presidente da Câmara, António Joaquim Pimentel.

### Alteração do Regulamento do Loteamento Industrial de Mogadouro

#### Preâmbulo

O concelho da Mogadouro, tem observado ao longo das últimas décadas um aumento da procura de lotes para instalação de atividades associadas à indústria, comércio e serviços.

A verificação desta procura conduziu ao processo de ampliação do loteamento industrial de Mogadouro que ocorreu em 2007 com a transformação do uso do solo de uma parcela destinada a equipamento para uso industrial.

Este processo conduziu a elaboração de um Plano de Pormenor que abrange uma área de 465.679,37 m<sup>2</sup> e transformou o solo cujo destino se pretende que seja destinado a atividades de uso industrial, comércio serviços e edificações destinadas a armazenagem.

No total foram criados mais 46 lotes sendo o total de lotes abrangidos pelo Plano de Pormenor de 111 lotes.

O quadro legal de atribuições das autarquias locais determina, nesta matéria específica que, os municípios devem promover as condições favoráveis à fixação de população, com a criação de novos postos de trabalho, geradores de um novo dinamismo socioeconómico que beneficie a comunidade local e a região.

#### Nota Justificativa

Passados mais de 20 anos sobre a publicação e entrada em vigor do Regulamento do Loteamento Industrial de Mogadouro, torna-se necessário proceder a algumas alterações que o tornem mais operacional e eficiente.

Pretende a câmara municipal além da operacionalidade e eficiência, encurtar os prazos que o regulamento define, por forma a que as construção e utilização dos edifícios ligados as atividades já mencionadas, se faça num menor espaço de tempo, possível. Para que seja criada uma efetiva promoção da criação de emprego e da produção de bens.

Com esta iniciativa municipal pretende-se incentivar o desenvolvimento económico de todos os setores produtivos, que terá aqui um campo vasto de possibilidades de realização profissional adaptadas as novas exigências dos mercados e dos consumidores.

#### Ponderação dos custos benefícios das medidas projetadas

Quanto aos custos decorrentes das medidas ínsitas no Regulamento que se dá à estampa, os mesmos serão aferidos pela respetiva inscrição nos documentos previsionais do Município, mormente no orçamento anual. Neste conspecto, não é possível especificar os concretos custos que a aplicação do Regulamento implicará, sendo certo que os mesmos poderão ser apreciados, em cada ano, pela análise dos documentos previsionais, com a posterior confirmação nos documentos de prestação de contas referentes ao exercício económico em causa.

De todo o modo, a ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas não exige uma quantificação exata dos mesmos. A ponderação custos/benefícios deve ser substituída ou complementada pela análise custos/efetividade, a qual se consubstancia na análise e comparação dos diversos interesses em presença, na perspetiva de articulação entre a racionalização dos recursos disponíveis e a maximização da eficácia das atividades dinamizadas.

Tendo presente o argumentário que antecede, foram ponderados e sopesados os benefícios e os custos decorrentes da aplicação das regras definidas no presente ato normativo, concluindo-se que os benefícios são claramente superiores aos custos implicados, na medida em que, com a implementação destas alterações pretende-se uma aceleração na construção, instalação e produção de bens. Estes estímulos permitirão anualmente aos respetivos beneficiários serem os grandes dinamizadores da economia, que forçarão o desenvolvimento do mundo rural cuja importância se refletirá na própria economia do estado.

#### Lei Habilitante

O presente Regulamento municipal é elaborado nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, dos artigos 23.º n.º 2 n), 25.º n.º 1 alínea g) e artigo 33.º n.º 1 alínea k) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

#### Artigo 1.º

##### **Alterações ao Regulamento do loteamento industrial de Mogadouro**

1 – É revogado o Artigo 19.º

2 – São alterados os artigos 2.º, 3.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 16.º, 17.º, 18.º, 20.º, 21.º, 22.º e 23.º que passam a ter a seguinte redação:

#### CAPÍTULO I

##### **Disposições gerais**

#### Artigo 1.º

##### **Objeto**

[...]

#### Artigo 2.º

##### **Âmbito territorial**

A área de intervenção sobre a qual recaem as disposições deste Regulamento corresponde à área definida em PDM como espaço industrial.

**Artigo 3.º****Objetivos**

1 – São objetivos deste Regulamento:

a) Definir a implantação de unidades industriais, comércio, serviços e armazéns, com recurso à planificação, orientação e estruturação, e em articulação com as infraestruturas necessárias ao seu normal funcionamento;

b) [...]

**Artigo 4.º**

[...]

**Artigo 5.º****Usos**

1 – A zona industrial destina-se à instalação de quatro tipos de unidades:

a) [...]

b) Serviços;

c) [...]

d) Comércio.

**Artigo 6.º****Lotes industriais**

1 – O loteamento da zona industrial de Mogadouro obedece ao disposto no plano de pormenor aprovado para o local.

2 – Revogado.

**Artigo 7.º****Regime de edificabilidade**

A ocupação dos lotes far-se-á de acordo e no estrito cumprimento do definido no Regulamento do Plano de Pormenor do Loteamento industrial de Mogadouro e mais legislação aplicável.

**Artigo 8.º****Cércea/altura**

A altura máxima das construções, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, devidamente justificadas, é a constante no regulamento do Plano de Pormenor do loteamento industrial de Mogadouro e medida da soleira à platibanda ou beirado.

**Artigo 9.º****Estacionamento**

Às áreas de estacionamento, relativas a cada lote são as que estão definidas no Regulamento do Plano de Pormenor do Loteamento Industrial de Mogadouro.

Artigo 10.º

**Impermeabilização do solo**

A área não impermeabilizada é, a que estiver definida no Regulamento do Plano de Pormenor do Loteamento industrial de Mogadouro salvo se a unidade nele implantada, por imposição legal de licenciamento, estabelecer diferentes condicionantes.

Artigo 11.º

[...]

Artigo 12.º

**Delimitação dos lotes**

Cada lote deverá ser delimitado dos demais e da via pública de acordo com o definido no Regulamento do Plano de Pormenor do Loteamento Industrial de Mogadouro

CAPÍTULO III

**Da aquisição e utilização**

Artigo 13.º

**Forma de aquisição e utilização**

1 – A aquisição de lotes no loteamento industrial de Mogadouro far-se-á através de hasta pública.

2 – [...]

3 – Os casos de direito de superfície e de cedência serão negociados individualmente, devendo esta forma ser considerada excecional e só permitida quando fortes razões o justifiquem, nomeadamente o carácter transitório de investimento, o relevante interesse sob o ponto de vista de criação de emprego e o relevante interesse público.

Artigo 14.º

**Da hasta pública**

O processo de venda de lotes no loteamento Industrial de Mogadouro, em hasta pública segue os procedimentos previstos na lei sobre esta matéria.

Artigo 15.º

**Adjudicação do lote**

Após a adjudicação do lote, o adjudicatário será notificado, num prazo de 10 dias para apresentar os elementos necessários com vista à celebração da escritura de compra e venda.

Artigo 16.º

**Pagamento**

O pagamento será feito no momento da celebração da escritura.

#### Artigo 17.º

##### **Escritura**

A escritura de compra e venda será sempre celebrada no dia designado pela Câmara Municipal, em prazo não superior a 30 dias contados da data da adjudicação.

#### Artigo 18.º

##### **Preço**

Os lotes serão vendidos ao preço de:

- a) 4.66 € euros por metro quadrado, atualizável anualmente pelo valor calculado para a inflação.
- b) revogado

#### Artigo 19.º

##### **Revogado**

#### Artigo 20.º

##### **Transações**

1 – Os lotes adquiridos não poderão ser transacionados antes de decorrido o prazo de cinco anos, contados desde o início da laboração da indústria, armazéns, comércio ou serviço, sob pena de reversão para a Câmara Municipal.

2 – [...]

#### Artigo 21.º

##### **Licenciamento da obra**

1 – Após a celebração da escritura a que se refere o artigo 17.º o interessado tem um prazo de 180 dias para apresentarem, na Câmara Municipal, o processo de licenciamento da obra.

2 – A construção deve ser iniciada no prazo de 90 dias, após o licenciamento.

#### Artigo 22.º

##### **Início da atividade**

1 – O prazo de construção e equipamento da indústria, comércio, serviços ou armazém a instalar não pode ser superior a dois anos.

2 – A laboração da indústria, ou funcionamento da atividade, deve iniciar-se no prazo máximo de três meses a contar da conclusão do empreendimento.

3 – [...]

4 – [...]

#### Artigo 23.º

##### **Dos particulares**

O não cumprimento dos prazos estabelecidos nos artigos 21.º e 22.º, implica a reversão de todos os direitos sobre o lote e sobre as benfeitorias nele construídas. Em caso de reversão, não haverá lugar

ao pagamento, por parte da Câmara Municipal de qualquer indemnização correspondente à restituição do valor da venda, nem pelo valor das benfeitorias eventualmente construídas no lote.

Artigo 24.º

[...]

## CAPÍTULO VI

### **Das disposições finais**

Artigo 25.º

[...]

Artigo 2.º

### **Republicação**

O Regulamento do loteamento industrial de Mogadouro é republicado em anexo.

### **Projeto de Regulamento do loteamento industrial de Mogadouro.**

(republicação)

## CAPÍTULO I

### **Disposições gerais**

Artigo 1.º

#### **Objeto**

O presente Regulamento tem por objeto o estabelecimento de um conjunto de regras e orientações para o uso, ocupação, transformação do solo e ordenamento das edificações a executar na área de intervenção da Zona Industrial de Mogadouro, sita no lugar do Castelinho.

Artigo 2.º

#### **Âmbito territorial**

A área de intervenção sobre a qual recaem as disposições deste Regulamento corresponde à área definida em PDM como espaço industrial.

Artigo 3.º

#### **Objetivos**

1 – São objetivos deste Regulamento:

a) Definir a implantação de unidades industriais, comércio, serviços e armazéns, com recurso à planificação, orientação e estruturação, e em articulação com as infraestruturas necessárias ao seu normal funcionamento;

b) Dotar a área de condições favoráveis à fixação de população, com a criação de novos postos de trabalho, geradores de um novo dinamismo socioeconómico.

#### Artigo 4.º

##### **Natureza jurídica**

1 – O presente documento reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respetivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública ou cooperativa, quer de iniciativa privada.

2 – Nas matérias do seu âmbito, o Regulamento fica sujeito à legislação geral e especial aplicável.

#### Artigo 5.º

##### **Usos**

1 – A zona industrial destina-se à instalação de três tipos de unidades:

- a) Industriais;
- b) Serviços;
- c) Armazéns;
- d) Comércio.

2 – Poderão ser autorizados outros tipos de unidades, com catividades conexas, que pelas suas características, se revelem geradoras de desenvolvimento.

### CAPÍTULO II

#### **Dos lotes industriais**

#### Artigo 6.º

##### **Lotes industriais**

1 – O loteamento da zona industrial de Mogadouro obedece ao disposto no plano de pormenor aprovado para o local.

2 – Revogado

#### Artigo 7.º

##### **Regime de edificabilidade**

A ocupação dos lotes far-se-á de acordo e no estrito cumprimento do definido no Regulamento do Plano de Pormenor do Loteamento industrial de Mogadouro e mais legislação aplicável.

#### Artigo 8.º

##### **Cércea/altura**

A altura máxima das construções, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, devidamente justificadas, é a constante no regulamento do Plano de Pormenor do loteamento industrial de Mogadouro e medida da soleira à platibanda ou beirado.

#### Artigo 9.º

##### **Estacionamento**

Às áreas de estacionamento, relativas a cada lote são as que estão definidas no Regulamento do Plano de Pormenor do Loteamento Industrial de Mogadouro

Artigo 10.º

**Impermeabilização do solo**

A área não impermeabilizada é, a que estiver definida no Regulamento do Plano de Pormenor do Loteamento industrial de Mogadouro salvo se a unidade nele implantada, por imposição legal de licenciamento, estabelecer diferentes condicionantes.

Artigo 11.º

**Depósitos de recolha de óleos e outros materiais**

1 – A entidade licenciadora, por força da legislação ambiental, poderá exigir, dentro do próprio lote, a instalação de depósitos de recolha de óleos, resíduos ou outros materiais que, pelas suas características, não possam ser lançados diretamente na rede de saneamento público, ou nos contentores de resíduos sólidos urbanos.

2 – Quando a unidade instalada se obrigue, por imposição de licenciamento, a realizar o pré-tratamento das águas residuais, o responsável da unidade providenciará a realização das infraestruturas necessárias, de modo que as características dos efluentes resultantes no ponto de inserção na rede de esgotos não afetem o normal funcionamento do sistema de drenagens bem como das unidades depuradoras.

3 – A recolha de lixo obedecerá a regras a definir pela Câmara Municipal, caso a caso, mediante protocolo a estabelecer, respeitando as normas regulamentares em vigor.

Artigo 12.º

**Delimitação dos lotes**

Cada lote deverá ser delimitado dos demais e da via pública de acordo com o definido no Regulamento do Plano de Pormenor do Loteamento Industrial de Mogadouro.

CAPÍTULO III

**Da aquisição e utilização**

Artigo 13.º

**Forma de aquisição e utilização**

1 – A aquisição de lotes no loteamento industrial de Mogadouro far-se-á através de hasta pública.

2 – Os lotes são adquiridos ou utilizados apenas através de compra, direito de superfície e cedência, competindo à Câmara Municipal a decisão do lote a atribuir.

3 – Os casos de direito de superfície e de cedência serão negociados individualmente, devendo esta forma ser considerada excecional e só permitida quando fortes razões o justifiquem, nomeadamente o carácter transitório de investimento, o relevante interesse sob o ponto de vista de criação de emprego e o relevante interesse público.

Artigo 14.º

**Da hasta pública**

O processo de venda de lotes no loteamento Industrial de Mogadouro, em hasta pública segue os procedimentos previstos na lei sobre esta matéria.

Artigo 15.º

**Adjudicação do lote**

Após a adjudicação do lote, o adjudicatário será notificado, num prazo de 10 dias para apresentar os elementos necessários com vista à celebração da escritura de compra e venda.

Artigo 16.º

**Pagamento**

O pagamento será feito no momento da celebração da escritura.

Artigo 17.º

**Escritura**

A escritura de compra e venda será sempre celebrada no dia designado pela Câmara Municipal, em prazo não superior a 30 dias contados da data da adjudicação.

CAPÍTULO IV

**Dos preços e ónus**

Artigo 18.º

**Preço**

Os lotes serão vendidos ao preço de:

- a) 4,66€ euros por metro quadrado, atualizável anualmente pelo valor calculado para a inflação.
- b) Revogado

Artigo 19.º

**Revogado**

Artigo 20.º

**Transações**

1 – Os lotes adquiridos não poderão ser transacionados antes de decorrido o prazo de cinco anos, contados desde o início da laboração da indústria, armazéns, comércio ou serviço, sob pena de reversão para a Câmara Municipal.

2 – Não poderá a empresa ou a sociedade, o proprietário ou possuidor, alienar, onerar ou permitir que outrem utilize o lote para fins diversos do previsto neste regulamento.

3 – Em casos devidamente justificados perante a Câmara Municipal e mediante decisão desta, podem os lotes adquiridos serem transacionados, sem decorrer o prazo previsto no n.º 1 ou ser permitida a alienação ou a utilização por outrem dos lotes adquiridos para fim diverso ao previsto neste regulamento.

Artigo 21.º

**Licenciamento da obra**

1 – Após a celebração da escritura a que se refere o artigo 17.º o interessado tem um prazo de 180 dias para apresentarem, na Câmara Municipal, o processo de licenciamento da obra.

2 – A construção deve ser iniciada no prazo de 90 dias, após o licenciamento.

## Artigo 22.º

### Início da atividade

1 – A laboração da indústria, ou funcionamento da atividade, deve iniciar-se no prazo máximo de três meses a contar da conclusão do empreendimento.

2 – O prazo de construção e equipamento da indústria, comércio, serviços ou armazém a instalar não pode ser superior a dois anos.

3 – Carece de aprovação prévia da Câmara Municipal toda e qualquer mudança de atividade instalada ou a instalar no referido loteamento industrial.

4 – Os prazos indicados neste artigo poderão ser dilatados a requerimento dos interessados, quando a Câmara Municipal entender justificáveis os motivos apresentados, face à dimensão do empreendimento.

## CAPÍTULO V

### Das obrigações

## Artigo 23.º

### Dos particulares

O não cumprimento dos prazos estabelecidos nos artigos 21.º e 22.º, implica a reversão de todos os direitos sobre o lote e sobre as benfeitorias nele construídas. Em caso de reversão, não haverá lugar ao pagamento, por parte da Câmara Municipal de qualquer indemnização correspondente à restituição do valor da venda, nem pelo valor das benfeitorias eventualmente construídas no lote.

## Artigo 24.º

### Da Câmara Municipal

1 – Compete à Câmara Municipal garantir a execução e manutenção das infraestruturas urbanísticas da zona industrial, nomeadamente no que se refere a arruamentos, abastecimento de água e energia elétrica, rede de drenagem de águas pluviais, rede de esgotos, cobrando para tal as taxas e tarifas aplicáveis.

2 – As responsabilidades previstas no número anterior compreendem-se fora dos limites dos lotes.

3 – A Câmara Municipal assume a obrigação de manter em bom funcionamento as infraestruturas referidas no n.º 1, mas no interior de cada lote é da responsabilidade do seu titular a limpeza e manutenção das infraestruturas, sob pena de serem responsabilizados pelos danos causados.

## CAPÍTULO VI

### Das disposições finais

## Artigo 25.º

### Vigência

1 – As lacunas e dúvidas de interpretação do presente Regulamento serão integradas pelo recurso às normas legais aplicáveis, interpretadas e resolvidas pela Câmara Municipal.

2 – Com a entrada em vigor do presente Regulamento consideram-se revogadas todas e quaisquer disposições e regulamentos anteriores sobre a matéria.

3 – O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

317639739