

MUNICÍPIO DE VALPAÇOS**Aviso n.º 17873/2026/2**

Sumário: Projeto de revisão do Regulamento de Venda de Lotes na Zona Industrial de Carrazedo de Montenegro.

Projeto de Revisão de Regulamento de Venda de Lotes na Zona Industrial de Carrazedo de Montenegro

Jorge Mata Pires, Presidente da Câmara Municipal de Valpaços, torna público, em cumprimento do disposto no n.º 1, do artigo 56.º, do anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que se submete a consulta pública pelo período de 30 dias úteis, a contar da data da publicação do presente Aviso no *Diário da República*, 2.ª série, o Projeto de Revisão de Regulamento de Venda de Lotes na Zona Industrial de Carrazedo de Montenegro, aprovado pela Câmara Municipal de Valpaços na sua reunião ordinária de 5 de junho de 2026.

O Projeto de Revisão de Regulamento de Venda de Lotes na Zona Industrial de Carrazedo de Montenegro encontra-se disponível para consulta dos interessados na página da internet do Município de Valpaços, em www.valpacos.pt, e nos serviços da Câmara Municipal, sito no Edifício Paços do Concelho, durante o respetivo horário de expediente.

Mais torna público que, nos termos do n.º 2 do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, os interessados deverão dirigir as suas sugestões, por escrito, ao Senhor Presidente da Câmara Municipal, para a seguinte morada: Edifício Paços do Concelho, Praça do Município, 5430-482 Valpaços, ou através de correio eletrónico para municipio@valpacos.pt

9 de julho de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal, Eng.º Jorge Mata Pires.

320021890

Revisão de Regulamento de Venda de Lotes na Zona Industrial de Carrazedo de Montenegro

Nota Justificativa

A presente nota justificativa fundamenta a proposta de Revisão do Regulamento da Zona Industrial de Carrazedo de Montenegro, em Valpaços. O objetivo central é a dinamização económica e a atração de investimento privado para o concelho, promovendo a criação de emprego e a fixação de populações.

Para atingir este propósito de competitividade territorial, procedeu-se à atualização do artigo 8.º, passando a estabelecer-se um modelo de preço de venda base de 10,00 € (dez euros)/m², associado a um mecanismo de redução progressiva até ao valor de 1,00€ (um euro)/m², condicionado à efetiva concretização dos projetos de edificação. Esta solução visa, por um lado, assegurar o compromisso dos adquirentes com a execução dos investimentos e, por outro, promover a atratividade da localização através de um incentivo económico significativo, alinhado com o grau de concretização dos projetos industriais e logísticos.

Simultaneamente, introduzem-se mecanismos, através da alteração ao artigo 9.º, que permitem à Câmara Municipal proceder à apreciação comparativa das candidaturas, sempre que se verifique a existência de mais do que um interessado no mesmo lote. Esta solução assegura maior transparência e objetividade no processo de decisão, permitindo que a atribuição dos lotes privilegie projetos com maior relevância económica, maior capacidade de criação de emprego e maior contributo para o desenvolvimento sustentável do concelho.

Por outro lado, e com vista à salvaguarda do interesse público, procede-se ao reforço do artigo 12.º, relativo à transmissão de direitos, com o objetivo de prevenir práticas especulativas, garantindo que o benefício associado ao preço bonificado se destina exclusivamente à instalação efetiva de atividades económicas, e não à revenda de lotes para fins lucrativos de natureza imobiliária.

Assim, no uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa; n.º 1 e alínea m) do n.º 2 do artigo 23.º e alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, é revisto o atual Regulamento de Venda de Lotes na Zona Industrial de Carrazedo de Montenegro.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

Constitui legislação habilitante do presente regulamento, os artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa; n.º 1 e alínea m) do n.º 2 do artigo 23.º e alínea k), do n.º 1, do artigo 33º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro

Artigo 2.º

Objeto e âmbito territorial

1 - O presente regulamento estabelece as regras e os critérios que regem a construção, a transmissão e a utilização dos lotes, propriedade do município, localizados na Zona Industrial de Carrazedo de Montenegro.

2 - As condições de utilização dos lotes, dos prazos de instalação de indústrias e atividades permitidas aplicam-se a todos os adquirentes, a qualquer título, na vigência do presente regulamento.

3 - A Zona Industrial de Carrazedo de Montenegro, situada no lugar de Salgueiro de Baixo, Freguesia de Carrazedo de Montenegro e Curros e com uma área total de Lotes de 48 775,00 m², possui boas acessibilidade a partir de Carrazedo de Montenegro e das vias que a servem.

Artigo 3.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

As normas estabelecidas no presente Regulamento são cumulativas com as do Plano Diretor Municipal de Valpaços, sem prejuízo do estabelecido na Lei Geral ou especial.

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos de aplicação do presente regulamento, são consideradas as seguintes definições:

- a) Alinhamento frontal obrigatório - linha que em planta define a implantação frontal do edifício, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas com o plano horizontal dos lotes em causa;
- b) Lote - é uma porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente;
- c) Polígono de implantação - é a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar;
- d) Usos do edifício - são as atividades que são ou podem ser desenvolvidas nos lotes. Podem dividir-se em uso principal, atividade económica dominante, e em usos complementares, que são outras atividades consideradas compatíveis;
- e) Zona *non aedificandi* - área delimitada geograficamente onde é interdita qualquer espécie de construção;
- f) Área de reserva - espaço destinado à expansão da zona industrial.

Artigo 5.º

Uso do solo

- 1 - Na Zona Industrial de Carrazedo de Montenegro existem 32 lotes numerados de 1 a 32.
- 2 - Os lotes referidos nos números anteriores, em conformidade com a descrição em anexo, destinam-se à instalação de atividades industriais, de armazenagem e atividades comerciais

Artigo 6.º

Edificabilidade

- 1 - Sem prejuízo do disposto no RGEU quanto à salvaguarda de afastamentos para abertura de vãos, a ampliação das construções existentes e as novas construções em termos de polígono de implantação, podem ocupar a totalidade do lote com exceção na parte frontal cuja fachada deve manter um afastamento de 10 metros aos limites do mesmo
- 2 - É permitida a junção de 2 ou mais lotes, de forma a disponibilizar uma maior área para determinada atividade que assim o exija, aplicando-se então os parâmetros urbanísticos na totalidade da área resultante da sua junção, devendo ser requerido a alteração ao loteamento.
- 3 - Dentro dos lotes, e caso existam áreas livres é obrigatório o tratamento paisagístico das áreas não impermeabilizadas.

4 - Em casos devidamente justificados poderá ser autorizada a construção de habitação para guarda ou responsável pelas instalações.

5 - É permitida a construção de pisos intermédios por razões técnicas ou para aproveitamento de desníveis do terreno.

6 - É permitida a construção de caves para aproveitamento de desníveis do terreno afeto a cada lote, sendo admitido como uso o definido para os restantes pisos, desde que o mesmo cumpra igualmente os requisitos legais para a atividade em questão.

Artigo 7.º

Restrições à implantação das instalações

1 - As instalações geradoras de efluentes de laboração, de ruídos, de poluição atmosférica, de resíduos sólidos, que utilizem substâncias perigosas têm de assegurar o cumprimento de toda a legislação específica aplicável.

2 - As ligações às redes públicas de infraestruturas são encargo dos interessados e deverão ser requeridas à Câmara Municipal de Valpaços, a quem deverão ser pagos os respetivos custos de instalação, utilização e consumo.

CAPÍTULO II

Condições de aquisição, transmissão e instalação

Artigo 8.º

Preço da venda dos lotes

1 - Os lotes são alienados pelo preço de 10,00 € (dez euros)/m².

2 - O adquirente poderá beneficiar de uma redução do preço até ao montante equivalente a 1,00 € (um euro) /m², mediante o cumprimento das condições de edificação.

3 - A redução prevista no número anterior concretiza-se através da devolução faseada do diferencial de preço, nos seguintes termos:

- a) 30% após entrega do projeto de arquitetura;
- b) 30% após emissão do alvará de construção e início da obra;
- c) 40% após emissão da licença de utilização.

4 - Os lotes serão os constantes da planta patente na Divisão de Urbanismo e Planeamento da Câmara Municipal de Valpaços, reservando-se, no entanto, a Câmara Municipal o direito de praticar preços diferentes quando justificados.

Artigo 9.º

Condições de aquisição

1 - Os interessados na compra dos lotes da Zona Industrial de Carrazedo de Montenegro, deverão apresentar o seu pedido à Câmara Municipal de Valpaços, onde deve constar o seguinte:

- a) O tipo de atividade;
- b) Área pretendida para o lote;
- c) Número de postos de trabalho a criar;
- d) Interesse económico para a região;
- e) Níveis de consumo de energia elétrica e de água;
- f) Indicação do facto de ser gerador de poluição;
- g) Caracterização dos efluentes geradores.

2 - A Câmara Municipal procederá à alienação, mediante ajuste direto, do direito de propriedade dos lotes do Loteamento da Zona Industrial de Carrazedo de Montenegro, através da celebração de contrato de compra e venda.

3 - Sempre que se verifique a existência de mais do que um interessado na aquisição do mesmo lote, a Câmara Municipal procederá à apreciação comparativa das candidaturas, podendo atribuir preferência ao projeto que, de forma fundamentada, apresente maior interesse para o desenvolvimento económico do concelho, designadamente tendo em consideração os seguintes critérios:

- a) Número de postos de trabalho a criar;
- b) Relevância económica e contributo para a dinamização do tecido empresarial local ou regional;
- c) Natureza e inovação da atividade a desenvolver;
- d) Grau de sustentabilidade ambiental do projeto;
- e) Prazo previsto para a concretização do investimento.

4 - A Câmara Municipal poderá indeferir o pedido, se não forem dadas garantias pelos interessados de que será dado cumprimento ao estabelecido no presente regulamento.

Artigo 10º

Regras de instalação

1 - A instalação de qualquer atividade está sujeita às normas legais e regulamentares aplicáveis.

2 - No prazo máximo de 180 dias a contar da outorga da escritura de compra e venda, o adquirente deve apresentar à Câmara Municipal o pedido de autorização da edificação.

3 - A conclusão da edificação deverá operar-se em conformidade com a calendarização proposta e anexa ao projeto de arquitetura

4 - Em casos excepcionais pode ser fixado prazo diverso, designadamente em função do interesse municipal, desde que solicitado e devidamente fundamentado, mediante a respetiva autorização da Câmara Municipal.

5 - Em caso algum, incluindo eventuais prorrogações, poderá o prazo de execução ultrapassar 3 anos, sob pena de reversão do lote.

6 - A unidade industrial deverá entrar em laboração no prazo máximo de 1 ano após a conclusão das obras.

Artigo 11º

Direito de Reversão

1 - Em caso de incumprimento dos prazos estabelecidos, o lote, as construções nele implantadas e todas as benfeitorias reverterão para a posse do Município de Valpaços, sem direito a qualquer indemnização.

2 - Quando o adquirente ou terceiros adquirentes procederem à utilização para fim diferente do inicialmente previsto, reverterá igualmente o lote para o Município nos moldes expostos no número anterior.

3 - Igual sanção se aplica quando se verifique a não laboração por período igual ou superior a 12 meses, sem que seja, apresentado plano de recomeço de laboração à Câmara Municipal, ou se, apresentado, não seja patenteada fundamentação que possibilite a aceitação pela Câmara Municipal.

4 - Considera-se não laboração, designadamente, a não manutenção de postos de trabalho de produção, o encerramento de portas em horário de funcionamento, a abertura sem expedição de produção,

ou, a não apresentação das contas relativas ao último ano de atividade.

Artigo 12º

Transmissão de Direitos

1 - Fica vedada ao adquirente a transmissão, a título gratuito ou oneroso, por qualquer meio ou forma legal ou convencional, do lote inicialmente adquirido ao Município, incluindo a cessão da posição contratual, a constituição de direitos reais de gozo ou de garantia, bem como quaisquer negócios jurídicos que impliquem a transmissão direta ou indireta da titularidade ou do controle sobre o lote.

2 - Considera-se, para efeitos do número anterior, como transmissão indireta do lote qualquer alteração da titularidade ou do controle da entidade adquirente, nomeadamente por via de cessão, transmissão, oneração ou qualquer outra forma de alienação de quotas, ações ou outras participações sociais que determine a mudança de controle da pessoa coletiva proprietária do lote.

3 - Só serão permitidos negócios jurídicos de transmissão de lotes, direta ou indireta, desde que expressamente autorizados, por escrito, pela Câmara Municipal.

4 - A Câmara Municipal goza de direito de preferência em qualquer alienação direta ou indireta do lote, incluindo nos casos de transmissão de participações sociais que impliquem mudança de controle da entidade adquirente.

5 - O valor da aquisição em preferência pelo Município é o valor da venda do lote por esta entidade, ajustado à devolução faseada do diferencial de preço prevista no artigo 8.º, n.º 3.

6 - É proibida a constituição de hipoteca, usufruto ou qualquer outra forma de oneração ou prestação de garantia sobre o lote, sem autorização prévia e expressa da Câmara Municipal.

7 - Em caso de penhora, execução, insolvência, recuperação judicial, liquidação ou qualquer outro procedimento que possa determinar a potencial transmissão forçada do lote, o Município mantém o direito de preferência, podendo adquirir o lote pelo valor referido no n.º 5.

CAPÍTULO III

Disposições finais

Artigo 13.º

Dúvidas e omissões

Todos os casos omissos e possíveis dúvidas surgidas na aplicação prática do presente regulamento que não possa ser resolvida com recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, será resolvida pela Câmara Municipal de Valpaços, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 14.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação na 2.ª série do Diário da República.