

MUNICÍPIO DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO

Edital n.º 1011/2015

Publicação definitiva

Alteração ao Regulamento Municipal para compra
e venda de lotes de terreno
no Loteamento Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo

Paulo José Gomes Langrouva, Presidente da Câmara Municipal de
Figueira de Castelo Rodrigo, torna público, no uso das competências que

se encontram previstas na alínea *k*), do n.º 1, do artigo 33.º e na alínea *g*), do n.º 1, do artigo 25.º, ambos do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e em respeito ao positivado no artigo 139.º do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, que o Projeto de Regulamento Municipal de Utilização da Incubadora de Oficinas e Indústria, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, N.º 113, de 12 de junho de 2015, após o decurso do prazo para apreciação pública, no qual não se registou qualquer sugestão ou reclamação, foi aprovado de forma definitiva em forma de Regulamento, em sessão ordinária da Assembleia Municipal realizada a 26 de setembro de 2015.

Para constar e devidos efeitos, se publica o presente edital e outros de igual teor, que vai ser enviado para publicação no *Diário da República* e afixado nos lugares públicos do costume.

06 de outubro de 2015. — O Presidente da Câmara, *Paulo José Gomes Langrouva*.

Preâmbulo

Considerando a necessidade imperiosa do Municípios fomentarem as iniciativas de índole privada, que contribuam direta e indiretamente para a promoção do desenvolvimento dos seus Concelhos, integrando-se nesse espírito a criação e disponibilização ao público de Zonas Industriais capaz de cumprir com as exigências dos empresários, num mercado cada vez mais competitivo e feroz, reabilitando, a par, áreas que estavam sujeitas a uma pressão industrial sem estarem preparadas para tal urbanisticamente.

Considerando ter-se constatado que desde 1998 a esta parte, desde a criação do loteamento industrial de Figueira de Castelo Rodrigo, se terem alterado substancialmente quer as necessidades, quer as obrigações às quais os Municípios têm de ocorrer, estando o quadro regulamentar atualmente vigente, desajustado face à realidade que hoje impera.

Considerando que imbuído nesse espírito de promover ao efetivo o desenvolvimento do Concelho, capacitando o loteamento industrial e os empreendedores que aí se fixem e se queiram fixar de regras mais claras e mais coerentes para a materialização dos seus projetos industriais, procede-se à alteração do regulamento municipal vigente, tentando imprimir sustentabilidade futura quer ao espaço quer à própria economia local, no que diz respeito à sua base industrial.

Nestas circunstâncias a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, aprova no uso da competência conferida pela alínea *g*), do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e em respeito ao positivado no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, o Projeto de alteração ao Regulamento Municipal para compra e venda de lotes de terreno no Loteamento Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento é aprovado nos termos da alínea *m*), do n.º 1, do artigo 23.º e alínea *k*), *ee*) e *ff*), do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprova o Regime Jurídico das Autarquias Locais.

Artigo 2.º

Objeto

O presente Regulamento estabelece as regras e as condições que regem a transmissão e utilização onerosa dos lotes industriais que estejam na posse do Município e localizados no Loteamento Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo.

Artigo 3.º

Princípios gerais

1 — O regime estabelecido no presente Regulamento rege-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- b) Fomentar o desenvolvimento e ordenamento industrial;
- c) Deslocar as unidades industriais instaladas em núcleos urbanos, promovendo a qualificação do exercício da atividade industrial e a qualidade de vida das populações residentes nos aglomerados urbanos;

- d) Permitir a reestruturação, ampliação e diversificação das unidades industriais instaladas;
- e) Apoiar novas iniciativas empresariais;
- f) Criar emprego.

Artigo 4.º

Tipo de indústrias e serviços a instalar

1 — A Câmara Municipal procederá à venda de lotes aos industriais que se candidatarem à respetiva aquisição e que pretendam instalar indústrias enquadradas nas classes B, C e D, integrados em construções que respeitem o Plano Diretor Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo.

2 — Serão ainda admitidas a instalação de unidades oficinais, armazéns, estaleiros e outras atividades que, pelas suas características, se revelem incompatíveis com a sua localização em áreas urbanas.

3 — Entende-se por:

a) Armazém: a edificação construída no lote e destinada à recolha de mercadorias, géneros e outras matérias transformadoras;

b) Unidade industrial: a edificação construída no lote destinada ao exercício de uma atividade económica que se serve de uma determinada técnica dominada, em geral, pela presença de máquinas ou maquinismos, com o objetivo da transformação ou manufatura de matérias-primas ou produtos semiacabados em artefactos acabados.

Artigo 5.º

Preço

1 — O preço do metro quadrado de terreno é de 1,00 €.

2 — Nos casos em que a proposta de aquisição da cedência do lote seja de relevante interesse municipal poderá ser fixado outro preço, diferente do referido no número anterior, mediante deliberação específica e fundamentada da Câmara Municipal.

Artigo 6.º

Início de laboração

Salvo quando devidamente autorizado, e sob pena de reversão do lote para o Município, o adquirente deve iniciar a laboração da unidade industrial no prazo de dois anos a contar da celebração da escritura pública de compra e venda, nos termos previstos no artigo 12.º

Artigo 7.º

Condições de cedência posterior dos lotes e direito de preferência

1 — Durante o prazo de cinco anos a contar do início da laboração, as empresas singulares ou coletivas, adquirentes dos lotes não poderão alienar, a título gratuito ou oneroso, ou sob qualquer outra forma transferir para outrem a posse sobre a totalidade ou parte dos lotes adquiridos, e das benfeitorias nele implantadas, sem que para o efeito estejam autorizadas pela Câmara Municipal, a qual gozará do direito de preferência.

2 — Para efeitos do exercício do direito de preferência, convencionar-se que será atribuído ao lote de terreno o valor fixado nos termos do n.º 1 do artigo 5.º deste Regulamento, e às benfeitorias nele implantadas o valor que vier a ser fixado por uma comissão composta por um representante do titular do lote, outro da Câmara Municipal e um terceiro a designar pela maior associação representativa desse setor.

3 — Será tido como alienação do lote a cessão/transmissão, por qualquer forma, de mais 75 % do capital das pessoas coletivas que dele sejam titulares à data da cessão.

4 — No prazo previsto no n.º 1, e para comprovação da efetiva laboração da empresa, poderá a Câmara Municipal solicitar ao adquirente a demonstração do uso do lote através da entrega das declarações de rendimentos (IRS/IRC) do respetivo titular relativas aos três últimos anos de atividade.

CAPÍTULO II

Processo de Candidatura

Artigo 8.º

Candidatura à aquisição de lote

1 — A formalização da candidatura para aquisição de lotes deverá ser apresentada à Câmara Municipal, em conformidade com os Anexo I, acompanhada de uma declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente Regulamento.

2 — O adquirente obriga-se a respeitar os prazos, faseamento, objeto e formas de pagamento constantes do programa de candidatura, sob pena

de não o fazendo assistir à Câmara Municipal o direito de resolver o contrato de compra e venda celebrado.

Artigo 9.º

Apreciação de candidaturas

1 — A candidatura à aquisição dos lotes, apresentada nos termos do artigo anterior, será objeto de análise e parecer da Câmara Municipal, sob proposta do respetivo Presidente.

2 — No processo de atribuição dos lotes ter-se-á em consideração:

- a) A inserção urbana (no Concelho de Figueira de Castelo Rodrigo) da unidade atual e o compromisso de desativação da referida unidade no interior da área urbana;
- b) A complementaridade do projeto com outros já instalados no Loteamento Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo;
- c) A adequação do lote disponível ao projeto apresentado, preferindo os da indústria transformadora, e/ou de elevado nível de incorporação tecnológica;
- d) A atividade que desenvolve o candidato e o local de exercício, preferindo os projetos de capital maioritariamente local;
- e) O curriculum individual ou da entidade candidata;
- f) A justificação para a concretização do projeto;
- g) A fase em que se encontra o projeto, a sua sustentação financeira e as condições da sua viabilidade;
- h) A planificação da realização do investimento;
- i) O número de postos de trabalho a criar;
- j) A produção de resíduos (sólidos, líquidos ou gases) e o tratamento preconizado;
- k) A compatibilidade com o Plano Diretor Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo;
- l) O interesse económico dos projetos empresariais a instalar na região.

Artigo 10.º

Processo de decisão

1 — Apreciadas as candidaturas, a Câmara poderá proceder à seleção de candidatos em número igual ao dobro dos lotes disponíveis, para efeitos de substituição dos efetivos, a quem for decidido entregar os lotes, e não quiserem ou não puderem formalizar a competente escritura.

2 — Em caso de parecer favorável, e em função do número de lotes a alienar, a Câmara Municipal entregará uma proposta fundamentada de atribuição de lote aos candidatos contemplados, a qual conterà, entre outros, os seguintes elementos:

- a) Proposta de localização do lote;
- b) Minuta do contrato, valor e condições de pagamento;
- c) Informação relativa às condições de uso e ocupação dos lotes.

3 — No prazo de 15 dias, contados da apresentação da proposta de atribuição do lote por parte da Câmara Municipal, o candidato a adquirente selecionado deverá declarar por escrito a aceitação da proposta referida no número anterior. A falta de resposta equivale a declaração de não aceitação.

4 — Aceite a proposta pelo candidato, o processo de candidatura é submetido a apreciação da Câmara Municipal para deliberação definitiva.

5 — Se o candidato não aceitar os termos da proposta referida no n.º 1, notificar-se-á o primeiro suplente para a atribuição desse lote, e assim sucessivamente, seguindo-se os demais termos previstos no clausulado que antecede.

CAPÍTULO III

Da escritura e condições de utilização

Artigo 11.º

Formalidades da compra e venda do lote

1 — No prazo de dez dias a contar da notificação da deliberação, o candidato selecionado entregará na Câmara Municipal o valor correspondente a 10 % do preço do lote, a título de sinal e princípio de pagamento.

2 — O contrato promessa de compra e venda será celebrado no prazo de 30 dias a contar da data da notificação da deliberação que aprovar a atribuição do lote ao candidato, devendo nessa data ser paga a importância correspondente a 40 % do preço do lote.

3 — A escritura de compra e venda dos lotes, terá lugar no prazo de 90 dias a contar da celebração do contrato promessa e deverá conter

menção expressa à sujeição ao presente Regulamento e demais normas aplicáveis, nomeadamente no que se refere aos direitos de reversão e preferência. A totalidade do preço deverá encontrar-se paga aquando da celebração da escritura de compra e venda.

4 — O não cumprimento dos prazos previstos nos números 1, 2 e 3 deste artigo, por razões imputáveis ao adquirente, confere à Câmara Municipal o direito de revogar a deliberação de atribuir o lote ao candidato faltoso e atribuir o lote em causa ao candidato colocado no primeiro lugar suplente elegível para esse efeito, caso exista.

5 — Serão da responsabilidade do adquirente todos os encargos correntes da transmissão dos lotes, nomeadamente, o imposto de selo, emolumentos, custas, IMT e demais despesas resultantes da celebração da escritura.

Artigo 12.º

Licenciamento, construção e laboração

1 — O processo de licenciamento, a construção da unidade industrial e o respetivo início de laboração ficam sujeitos ao cumprimento dos seguintes prazos:

- a) O projeto de licenciamento da arquitetura da obra deverá ser apresentado no prazo máximo de três meses após a celebração da escritura pública;
- b) As obras de construção deverão iniciar-se no prazo de um mês após a emissão da licença de construção;
- c) Ao fim de 18 meses, contados a partir da celebração da escritura, o lote de terreno deverá apresentar um volume de construção não inferior a 25 % do valor da estimativa orçamental, de acordo com os projetos aprovados;
- d) A obra deve estar integralmente concluída no prazo de três anos após a celebração da escritura, entendendo-se que a obra se encontra concluída logo que seja emitida a competente licença de utilização.

2 — O não cumprimento do prazo estabelecido na alínea a), do n.º 1, (que pode, contudo, ser prorrogado por deliberação da Câmara Municipal, a requerimento do interessado devidamente fundamentado) constitui o adquirente na obrigação de pagar à Câmara Municipal uma indemnização correspondente a 5 % do valor de venda do lote, por cada mês ou fração de atraso, até ao limite de seis meses;

3 — O não cumprimento do prazo estabelecido na alínea b), do n.º 1, (que pode, contudo, ser prorrogado por deliberação da Câmara Municipal, a requerimento do interessado devidamente fundamentado) constitui o adquirente na obrigação de pagar à Câmara Municipal uma indemnização correspondente a 10 % do valor de venda do lote, por cada mês ou fração de atraso, até ao limite de seis meses;

4 — O não cumprimento dos prazos estabelecidos nas alíneas c) e d), do n.º 1, bem como a ultrapassagem dos limites máximos fixados nos números 2 e 3 do presente artigo, (que podem, contudo, ser prorrogados por deliberação da Câmara Municipal, a requerimento dos interessados devidamente fundamentados) conferem à Câmara Municipal o direito de resolver, imediatamente, o contrato de compra e venda do lote, o qual, bem como as benfeitorias nele implantadas, por força de reversão, reintegrarão o domínio privado da autarquia, nos termos previstos na lei e no artigo 16.º do presente Regulamento.

Artigo 13.º

Condições de conservação e manutenção de instalações

Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental incumbe a cada titular de unidade industrial instalada no Loteamento Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo:

- a) Manter os edifícios, sua envolvente e restantes construções, dentro do lote, em bom estado de conservação, promovendo para isso as necessárias obras com a devida regularidade e de acordo com as determinações dos competentes serviços da Câmara Municipal;
- b) Manter sempre tratados os espaços verdes no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
- c) Manter permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote;
- d) Manter os equipamentos fabris em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
- e) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços de recolha competentes;
- f) Selecionar, acomodar e transportar eficazmente os resíduos industriais admitidos.
- g) Realizar todas as cargas e descargas dentro do seu lote.

Artigo 14.º

Tratamento de efluentes, resíduos e poluentes

1 — Todas as indústrias a instalar devem efetuar um pré-tratamento dos efluentes produzidos, antes de os lançar na rede geral de esgotos quando aqueles, pelas suas características qualitativas, sejam suscetíveis de prejudicar o bom funcionamento e a manutenção da rede de coletores e da estação de tratamento das águas residuais.

2 — As empresas a instalar são responsáveis por dar destino adequado aos resíduos industriais que produzam, podendo acordar a sua recolha, transporte, armazenagem, eliminação ou utilização com a Câmara Municipal ou o operador a quem esta tiver concessionado a recolha dos resíduos sólidos urbanos do Município.

3 — As indústrias a instalar que, pela sua natureza e atividade possam provocar a emissão de poluentes, ficam obrigadas a minimizar esse efeito, recorrendo à utilização de tecnologias limpas e ao controlo de resíduos, respeitando os limites legais de emissão de substâncias poluentes.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 15.º

Alteração de uso

A alteração ao fim do uso do lote, aprovado no âmbito do programa de candidatura e projeto de instalação, fica condicionada a autorização da Câmara Municipal.

Artigo 16.º

Resolução e reversão

1 — Constituem causa de resolução do contrato de compra e venda dos lotes, para além das legalmente previstas:

- a) O não pagamento do preço, nas condições previstas no artigo 11.º;
- b) O não cumprimento dos prazos de licenciamento, construção e início de laboração, previstos no artigo 12.º, bem como de quaisquer outras condições que hajam sido clausuladas;
- c) A condenação definitiva do proprietário em processo crime ou contraordenacional extração ilegal de inertes do lote.

2 — Em caso de reversão, o adquirente perde a favor da Câmara Municipal não só o lote, como também as benfeitorias que nele tenham sido implantadas e que não possam retirar-se sem prejuízo ou dano.

3 — Na hipótese prevista no número anterior, a resolução implica a imediata reversão do lote de terreno à posse e titularidade da Câmara Municipal, devendo esta devolver ao anterior possuidor faltoso, apenas o preço ou parte do preço que haja pago, em singelo, isto é, sem quaisquer acréscimos, seja a título de juros ou outro, sendo as benfeitorias valorizadas nos termos previstos no n.º 2, do artigo 7.º

4 — A resolução do contrato de compra e venda opera-se, pela comunicação, por escrito, da Câmara Municipal ao adquirente, devendo este, no prazo de 15 dias a contar da notificação de tal comunicação, dirigir-se à Câmara Municipal para instruir e acordar os prazos da escritura de reversão.

5 — No caso de o processo de reversão, por resolução do contrato, ter de seguir a via judicial, a Câmara Municipal pode exigir ao proprietário uma indemnização de 20 % sobre o valor da venda, a título de ressarcimento por todos os danos causados.

6 — Para efeitos de cobrança da indemnização a que se refere o número anterior, assiste à Câmara Municipal o direito de compensar o respetivo montante com a importância que deve restituir, nos termos do n.º 2, sendo exigível e restituída apenas a diferença.

Artigo 17.º

Interpretação

Quaisquer omissões ou dúvidas relativas à aplicação do presente Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal, com observância da legislação aplicável.

Artigo 18.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor da presente versão deste Regulamento ficam revogadas quaisquer outras condições de venda e regulamentos sobre o mesmo objeto.

Artigo 19.º

Contraordenações

Quando não especialmente previstas no presente Regulamento ou na Lei, as infrações ao presente Regulamento constituem contraordenações puníveis nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na sua última redação, que aprova o ilícito da Mera Ordenação Social.

Artigo 20.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia imediato a seguir ao da sua publicação.

209069963