



## CÂMARA MUNICIPAL DO SABUGAL

### EDITAL

N.º 4 /2015

Eng.º António dos Santos Robalo, Presidente da Câmara Municipal do Sabugal, em cumprimento do disposto no artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro. -----

**TORNA PÚBLICO** que a Assembleia Municipal do Sabugal, em sessão ordinária do dia 26 de dezembro de 2014 aprovou, sob proposta da Câmara Municipal do Sabugal, reunida a 12 de dezembro de 2014, o Regulamento para a compra e venda de lotes de terrenos nas Zonas Empresariais no Concelho do Sabugal, o qual se transcreve:

### MUNICIPIO DE SABUGAL

#### **Regulamento para a compra e venda de lotes de terreno nas Zonas Empresariais no Concelho do Sabugal**

##### **Nota Justificativa**

O presente Regulamento define o regime, as condições e a forma de acesso a lotes, propriedade da Câmara Municipal do Sabugal, sitos nas zonas empresariais.

Os lotes destinam-se fundamentalmente às atividades industriais, armazenagem, comércio e serviços.

Os loteamentos industriais de Sabugal constitui um importante instrumento da promoção do desenvolvimento económico do concelho, contribuindo para a diversificação da base económica e para a dinamização do tecido empresarial, estimulando a criação de emprego e, assim, reforçar a capacidade de fixação da população.

Atendendo à necessidade de flexibilizar e adequar a cedência dos lotes às condições de financiamento, que constitui um aspeto fundamental para a concretização dos investimentos a realizar, nomeadamente tudo o que seja relevante para um bom desenvolvimento sustentado.

Deste modo, pretende-se promover o desenvolvimento local de forma sólida e ordenada, estimular a reestruturação e diversificação dos setores já instalados, privilegiar o seu aproveitamento rentável e racional, contribuir para a fixação dos recursos humanos no município e na região e criar novos incentivos que promovam o investimento e mobilizem a atracção de capitais.

Nestes termos, considerando o poder regulamentar conferido às autarquias locais pelo disposto no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa e nos termos e para os efeitos previstos na alínea k) do nº 1 do artigo 33 da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, a Câmara Municipal de Sabugal em 12 de dezembro de 2014, deliberou submeter o presente Regulamento à aprovação da Assembleia Municipal, que foi aprovado em 26 de dezembro de 2014 pela Assembleia Municipal, conforme o previsto na alínea g) do nº 1 do artigo 25 da mesma Lei.

### **Artigo 1.º** **(Objeto)**

1 - O presente Regulamento estabelece as regras e as condições que regem a transmissão e utilização onerosa dos lotes industriais que estejam na titularidade do Município do Sabugal e localizadas nas Zonas Industriais e nas Zonas Empresariais no Sabugal.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior as áreas objeto da disciplina do presente Regulamento, correspondem aos Espaços designados por Zona Industrial e de Armazenagem do Sabugal e à Zona de Localização Empresarial do Sabugal.

### **Artigo 2.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 empresarial;
- c) Deslocar as unidades industriais instaladas em núcleos urbanos, promovendo a qualificação do exercício da atividade empresarial e a qualidade de vida das populações;
- d) Permitir a reestruturação, ampliação e diversificação das unidades empresariais instaladas;
- e) Apoiar novas iniciativas empresariais;
- f) Criar emprego.

### **Artigo 3.º** **(Indústrias e serviços a instalar)**

O Município do Sabugal procederá à venda dos lotes aos empresários que se candidatarem à respetiva aquisição e que pretendam instalar-se nas Zonas Empresariais do Sabugal, para indústria, armazenamento, comércio e serviços.

### **Artigo 4.º** **(Preço)**

1 - O preço do metro quadrado de terreno é de 1 euro.

2 - Nos casos dos lotes de terreno já cedidos em direito de superfície, nas zonas industriais/empresariais do Sabugal, os titulares do direito de superfície poderão, caso o entendam propor a aquisição da propriedade plena do seu lote, pagando o mesmo valor por metro quadrado, previsto no número 1º deste artigo.

3 - Em casos excecionais, em que a proposta de aquisição da cedência do lote seja de relevante interesse municipal poderá ser fixado outro preço por metro quadrado, mediante deliberação específica e fundamentada da Câmara Municipal.

### **Artigo 5.º** **(Início de laboração)**

Salvo quando devidamente autorizado pela Câmara Municipal, o adquirente tem de dar início à laboração da unidade empresarial no prazo máximo de dois anos, a contar da data da escritura pública de compra e venda.

## PROCESSO DE CANDIDATURA

### **Artigo 6.º** **(Candidatura à aquisição do lote)**

1 - A formalização da candidatura para aquisição de lotes deverá ser apresentada na Câmara Municipal do Sabugal, através de um requerimento contendo os seguintes elementos:

- a) Identificação do lote pretendido;
- b) Cópia do pacto social;
- c) Cartão de Pessoa Coletiva e certidão permanente ou senha de acesso;
- d) Cópia do Cartão de Cidadão dos Sócios Gerentes, ou cópia do Bilhete de Identidade e do número de identificação fiscal;
- e) Declaração de situação regularizada junto da Segurança Social
- f) Declaração de situação regularizada junto das Finanças
- g) Declaração de que a requerente não se encontra em estado de falência, de liquidação ou de cessação de atividade, nem com o respetivo processo pendente;
- h) Declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente Regulamento.

2 - O futuro adquirente obriga-se a respeitar os prazos, faseamento, objeto e formas de pagamento, sob pena de não o fazendo, assistir à Câmara Municipal o direito de resolver o contrato promessa de compra e venda.

### **Artigo 7.º** **(Apreciação de candidatura)**

1 - As candidaturas à aquisição dos lotes, apresentadas nos termos do artigo anterior, serão objeto de análise/apreciação e informação dos serviços competentes e posteriormente remetidas para o Sr. Presidente da Câmara.

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

- a) A justificação para a concretização do projeto;
- b) O número de postos de trabalho a criar;
- c) O interesse económico dos projetos empresariais a instalar na região;
- d) A atividade que desenvolve o candidato e o local de exercício, preferindo os projetos de capital maioritariamente local;

### **Artigo 8.º** **(Processo de decisão)**

Depois de analisadas as candidaturas, compete à Câmara Municipal, tomar a decisão de aceitar ou rejeitar a venda do lote, conforme o previsto no presente regulamento.

## DA ESCRITURA E CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO

### Artigo 9.º

#### (Formalidades da compra e venda)

1 - O contrato promessa de compra e venda será celebrado no prazo de 30 trinta dias a contar da data da notificação da deliberação que aprovar a atribuição do lote, devendo nessa data ser paga a importância correspondente a 50% do preço do lote, a título de sinal e princípio de pagamento.

2 - O contrato promessa de compra e venda é o justo título para dar início a todos os processos administrativos, com vista à edificabilidade da unidade empresarial.

3 - A escritura de compra e venda do lote terá lugar após a emissão do alvará de licença ou a admissão da comunicação prévia e o adquirente tiver entregue toda a documentação necessária para a realização da mesma.

4 - A totalidade do preço terá de estar pago aquando da celebração da escritura de compra e venda.

5 - O não cumprimento do previsto nos números anteriores deste artigo, por razões imputáveis ao adquirente faltoso, confere à Câmara Municipal do Sabugal o direito de revogar a deliberação de atribuição do lote e a resolução do contrato promessa de compra e venda, perdendo o adquirente faltoso todas as quantias entregues a título de sinal e princípio de pagamento, não tendo direito a qualquer indemnização, nem ao pagamento de quaisquer benfeitorias que tenha realizado.

6 - Em casos excepcionais, devidamente fundamentados e comprovados, nomeadamente quando estejam em causa fundos comunitários, financiamentos, ou licenças emitidas pelo Estado Central, que seja obrigatório a prova do direito da propriedade plena, a Câmara pode autorizar de imediato, a realização da escritura pública.

### Artigo 10.º

#### (Construção e laboração)

1 - O procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a obra de edificabilidade, o prazo para a conclusão das obras da unidade empresarial e o respetivo início de laboração, ficam sujeitos ao cumprimento dos seguintes prazos:

- a) O início do procedimento de controlo prévio, no âmbito do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, deverá ser apresentado no prazo máximo de três meses após a celebração do contrato promessa de compra e venda;
- b) As obras deverão iniciar-se no prazo de um mês após a emissão de alvará de licença ou da admissão da comunicação prévia;
- c) Ao fim de 6 meses, contados a partir da celebração da escritura pública, 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 e a unidade empresarial em funcionamento, no prazo de 2 anos após a celebração da escritura pública, entendendo-se que a obra se encontra concluída logo que seja emitido o respetivo alvará de autorização de utilização.

2 - O não cumprimento do prazo estabelecido na alínea a) do nº 1, sem que o prazo tenha sido prorrogado, por deliberação da Câmara Municipal do Sabugal, a requerimento do interessado devidamente fundamentado, tem como consequência legal a resolução do contrato de compra e venda.

3 - O não cumprimento do prazo estabelecido na alínea b) do nº 1, sem que o prazo tenha sido prorrogado, por deliberação da Câmara Municipal do Sabugal, a requerimento do interessado devidamente fundamentado, constitui o adquirente na obrigação de pagar à Câmara Municipal de Sabugal uma indemnização correspondente a 10% do valor de venda do lote, por cada mês ou fração de atraso, até ao limite de 6 meses. Findo este prazo, a Câmara Municipal tem direito a resolver o contrato de compra e venda.

9

**Artigo 11.º**  
**(Condições de conservação e manutenção de instalações)**

1 - Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental incumbe a cada titular da unidade empresarial instalada nas zonas empresariais do Sabugal:

- 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 12.º**  
**(Tratamento de efluentes, resíduos e poluentes)**

1 – Todas as unidades empresariais 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 tratamentos das águas residuais.

2 - As empresas a instalar são responsáveis por dar destino adequado aos resíduos industriais que produzam;

3 - As unidades empresariais 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.

**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 13.º**  
**(Alteração ao fim do uso do lote)**

A alteração ao fim do uso do lote, fica condicionado a autorização da Câmara Municipal do Sabugal.

**Artigo 14.º**  
**(Competência)**

1 – A competência para determinar a instrução do processo de contraordenação, para aplicar a respetiva coima e eventuais sanções acessórias, pertence ao Presidente da Câmara, podendo a mesma ser delegada em qualquer Vereador.

2 – A tramitação processual obedecerá ao disposto no regime geral das contraordenações e coimas, aprovado pelo Decreto-Lei nº 433/82, de 27 de outubro.

3 - A negligência é punível.

**Artigo 15.º**  
**(Interpretação)**

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

**Artigo 16.º**  
**(Norma revogatória)**

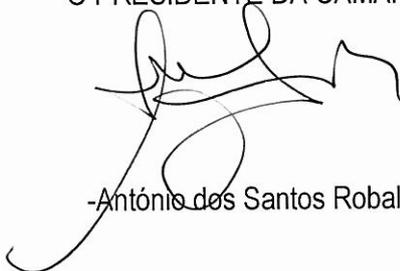
Com a entrada em vigor do presente regulamento, ficam revogados quaisquer outras condições de venda e regulamentos sobre o mesmo objeto.

**Artigo 17.º**  
**(Entrada em vigor)**

O presente regulamento entra em vigor 5 dias após a sua publicação.

Para constar e produzir os efeitos jurídicos legais se fez este edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares públicos do estilo. -----

Sabugal, 13 de janeiro de 2015  
O PRESIDENTE DA CÂMARA,



- António dos Santos Robalo -