



*Município de*  
**CELORICO  
DA BEIRA**

PROJETO DE REGULAMENTO DA OPERAÇÃO DE  
LOTEAMENTO DO

PARQUE INDUSTRIAL A25

## PREÂMBULO

No âmbito da política de desenvolvimento socioeconómico do Município de Celorico da Beira a Câmara Municipal definiu como estratégia o apoio à instalação de unidades industriais, oficinais e de comércio em geral.

Enquadrado neste eixo de ação procedeu-se à construção do Parque Industrial A25, visando dar resposta às necessidades de potenciais investidores e criar condições para a instalação de unidades industriais, dinamizando desta forma a criação de emprego e a fixação de população.

O presente Projeto de Regulamento pretende estabelecer regras e critérios que disciplinem a aquisição e transação dos terrenos industriais infraestruturados, propriedade do Município, bem como a implementação dos projetos e a ocupação e uso do solo nos mesmos.

O regime estabelecido no seu articulado justifica-se no facto de a venda dos lotes ou parcelas se efetuar a preços muito abaixo do valor de mercado, sempre com vista à dinamização económica do parque empresarial e do Município.

A implementação deste regulamento tem por objetivo a criação de um quadro de obrigações, deveres e garantias entre os intervenientes de forma a garantir a continuidade no tempo dos investimentos realizados e a realizar. Em virtude dos elevados montantes de investimento em causa, este regulamento pretende dar à Câmara Municipal de Celorico da Beira mecanismos de segurança e atuação no controle dos projetos de instalação industrial aceites, salvaguardando os valores de apoio e investimento municipal envolvidos e evitando situações de injustiça entre projetos industriais instalados.

Assim, no uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, usando as competências que estão cometidas às Camaras Municipais, nos termos do n.º 1 e alínea m) do n.º 2 do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e tendo sido dado cumprimento ao estipulado no artigo 98.º, 100.º, e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, elaborou-se o presente Projeto de Regulamento, que se propõe à consideração da Câmara Municipal de Celorico da Beira, para ser submetido a Consulta Pública, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, e posterior apreciação e aprovação pela Assembleia Municipal de Celorico da Beira no



âmbito do n.º 1 da alínea g) do artigo 25.º e n.º 1 da alínea K) do artigo 33.º, todos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.



## **CAPITULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 1º**

##### **Lei Habilitante**

Constitui legislação habilitante do presente Projeto de Regulamento os artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa e a Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, o Decreto-lei n.º 555/99 de 16 de dezembro na sua atual redação, a Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, o Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, Plano de Urbanização de Celorico da Beira.

#### **Artigo 2º**

##### **Objeto e Âmbito de aplicação**

O presente Projeto de Regulamento destina-se a estabelecer as normas a que deverá obedecer o processo de aquisição, venda e transmissão dos lotes do Loteamento “Parque Industrial A25”, bem como os condicionamentos da construção, utilização e ocupação dos referidos lotes.

#### **Artigo 3º**

##### **Princípios Gerais**

O “Parque Industrial A25” destina-se à instalação de pequenas e médias empresas industriais e oficinas/armazéns (quando afetos à atividade principal, obrigatoriamente indústria, inseridos no lote onde se encontra a atividade), com exceção no lote 2 que possui atualmente o armazém da empresa “Resistrela”, que pelas suas características se encontrem desinseridos do contexto rural e urbano. O presente Projeto de Regulamento rege-se pelos seguintes princípios gerais:

1. Promoção do desenvolvimento económico local de forma sustentada e ordenada.

2. Apoio a iniciativas empresariais que se revelem de interesse para o município.
3. Criação de emprego.
4. Proteção do interesse urbanístico e ambiental da área.

#### **Artigo 4º**

##### **Finalidades do “Parque Industrial A25”**

1. Os lotes de terreno do “Parque Industrial A25” destinam-se, fundamentalmente, à instalação de unidades industriais, sendo no entanto, ainda permitida a instalação de unidades de outra natureza que pelo seu carácter se inscrevam nos objetivos do Parque Industrial, designadamente armazéns, desde que afetos à atividade industrial e devidamente justificado com a pretendida.
2. O tipo de unidades a instalar serão preferencialmente de indústria transformadora, de elevado nível de incorporação técnica e de introdução de valor acrescentado.
3. As áreas de equipamento de utilização coletiva são constituídas por dois lotes, designados pelos números 1 (um) e 7 (sete), destinados a equipamentos e/ou serviços diversos compatíveis e de apoio ao Parque Industrial A25, podendo também integrar estabelecimentos de comércio e serviços, de acordo com o Plano de Urbanização de Celorico da Beira.



## **CAPÍTULO II**

### **DO PROCEDIMENTO DE CANDIDATURA E ATRIBUIÇÃO DE LOTES**

#### **Artigo 5º**

##### **Candidatos aos lotes**

1. Poderão candidatar-se à aquisição de lotes de terreno do “Parque Industrial A25” empresas nacionais e os cidadãos portugueses ou equiparados pela legislação nacional que possuam capacidade legal para o exercício da atividade económica e/ou financeira solicitada no requerimento, que tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a Segurança Social, perante a Fazenda Nacional e o Município de Celorico da Beira.
2. Poderão ainda concorrer empresas e cidadãos de nacionalidade estrangeira, que cumpram as normas vigentes na legislação nacional e tenham a sua situação regularizada no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situa o estabelecimento sede da empresa.

#### **Artigo 6º**

##### **Adquirentes dos lotes**

1. Os lotes de terreno só podem ser adquiridos pelos concorrentes que preencham as condições previstas no artigo 4.º e no artigo 5.º, para os fins requeridos.
2. Os adquirentes obrigam-se a cumprir integralmente o presente Projeto de Regulamento.
3. Os adquirentes obrigam-se a edificar no lote o projeto aprovado pela Câmara Municipal.

4. Os adquirentes de lotes para instalação de unidades industriais ficam sujeitos às regras disciplinadoras do exercício da atividade industrial, conforme estipulado na legislação em vigor.

### **Artigo 7º**

#### **Candidatura**

Os interessados na aquisição de lotes de terreno “Parque Industrial A25” formalizarão a sua vontade através de uma candidatura apresentada à Câmara Municipal de Celorico da Beira sob a forma de uma Declaração de Intenção de Investimento que permita avaliar as componentes: técnica; económica e social do projeto de investimento.

### **Artigo 8º**

#### **Elementos constitutivos da Declaração de Intenção de Investimento**

A Declaração de Intenção de Investimento deve ser instruída com, pelo menos, os seguintes elementos:

1. Memória descritiva da atividade a instalar.
2. Peças desenhadas, plantas, alçados e cortes, com áreas previstas de ocupação.
3. Previsão de energias e potências a instalar.
4. Previsão de quantidades e caudais de água necessários.
5. Previsão de tipos e respetivos caudais de efluentes.
6. Previsão de sistemas de tratamento de efluentes.
7. Previsão de tipos e respetivas quantidades mensais de resíduos sólidos.
8. Fases e respetivos calendários de implementação do projeto.
9. Demonstração sumária dos suportes financeiros para o empreendimento, considerando eventuais apoios de Fundos Comunitários.

## 10. Declaração de aceitação do presente Projeto de Regulamento.

### **Artigo 9º**

#### **Análise da Declaração de Intenção de Investimento**

1. A Câmara Municipal dispõe, do prazo de 30 dias, para apreciação das candidaturas e para a respetiva deliberação, contados a partir da data de apresentação da Declaração de Intenção de Investimento ou, quando for o caso, da apresentação dos elementos complementares solicitados.
2. A Câmara Municipal reserva-se o direito de solicitar elementos complementares que julgue necessários para um perfeito ajuizamento do investimento.
3. A Câmara Municipal reserva-se o direito de não efetuar a atribuição e venda, desde que a atividade pretendida não se insira na política da Câmara Municipal, designadamente nos princípios gerais descritos neste Projeto de Regulamento.

### **Artigo 10º**

#### **Restrições à instalação**

1. A instalação de empresas será condicionada, sempre que na sua atividade se possam utilizar ou produzir produtos considerados perigosos, em termos de contaminação do ar ou dos aquíferos.
2. A viabilidade de instalação das atividades referidas no artigo 3.º deste Projeto de Regulamento, carece de consulta prévia à Câmara Municipal que, caso seja necessário, solicitará parecer às entidades competentes, em função da atividade.
4. A Câmara Municipal poderá não autorizar a instalação de empresas que, pela sua natureza, dimensão e atividade, sejam fortemente poluidoras do

ambiente, quer através de efluentes líquidos ou gasosos, quer ainda através de ruídos.

5. A necessidade de grandes espaços, o consumo elevado de água, a produção de grande volume de águas residuais, os resíduos tóxicos ou perigosos, as atividades de alto risco ou que possuam outros fatores considerados perturbadores numa ótica de política ambiental, serão condições restritivas à instalação.

### **Artigo 11º**

#### **Critérios de preferência de atribuição dos lotes**

No caso de haver mais de um interessado na aquisição do mesmo lote, serão fatores de preferência na atribuição dos lotes os seguintes critérios, classificados de 0 a 10 e ponderados nas percentagens indicadas:

1. Maior número de postos de trabalho: 40%.
2. O volume do investimento e o nível de incorporação tecnológica: 25%.
3. Atividades económicas não poluentes: 35%.

### **Artigo 12º**

#### **Deliberação e comunicação**

1. A atribuição e venda de lotes serão efetuadas por deliberação da Câmara Municipal após análise da Declaração de Intenção de Investimento.
2. A deliberação da Câmara Municipal é comunicada ao candidato por carta registada com aviso de receção.
3. Na deliberação de atribuição e venda, a Câmara Municipal definirá os prazos máximos para o início e a conclusão das construções a erigir e que não poderão exceder seis meses e dois anos, respetivamente, contados a partir da data do título da Conservatória do Registo Predial, os quais não poderão

ser ultrapassados, salvo motivo de força maior ou outras circunstâncias estranhas à vontade e capacidade dos adquirentes dos lotes, devidamente justificadas pelo adquirente e reconhecidas pela Câmara Municipal.

### **Artigo 13º**

#### **Da anexação dos lotes**

1. A Câmara Municipal pode, a título excecional, anexar dois ou mais lotes, com o propósito de satisfazer as exigências de instalação de determinado empreendimento, cuja dimensão requeira uma área superior à(s) constantes na planta síntese do Loteamento do “Parque Industrial da A25”, nos termos da legislação aplicável.
2. Os lotes a vender, nos termos do número anterior, terão de confrontar entre si, pelo menos por um dos lados.

### **Artigo 14º**

#### **Possibilidade de venda de lotes a entidades que fazem depender a compra do acesso a Fundos Comunitários**

1. A Câmara Municipal, em decisão devidamente fundamentada, poderá aprovar a venda de lotes a candidatos que façam depender a aquisição do acesso a Fundos Comunitários.
2. Neste caso deve ser outorgado contrato promessa de compra e venda sujeito àquela condição, fixando-se expressa e formalmente o prazo para a outorga do contrato definitivo e as consequências do seu não cumprimento, bem como as condições do preço ou outras.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS CONDIÇÕES DE VENDA E TRANSMISSÃO DOS LOTES**

##### **Artigo 15º**

##### **Preço dos lotes**

1. O preço de venda dos lotes será calculado a partir da sua área, sendo o valor por metro quadrado fixado anualmente pela Câmara Municipal, podendo esta alterar o preço calculado para mais ou para menos, dentro das suas competências, designadamente em função do número de postos de trabalho criados, reduzindo o preço do lote em 2% por cada posto de trabalho criado, ou outra forma de incidência positiva na economia local.
2. A atualização do preço de venda dos lotes deverá ser fixada, em deliberação de Câmara Municipal, em novembro/dezembro de cada ano civil, para que o mesmo seja integrado na Tabela de Taxas e Preços do Município de Celorico da Beira do ano seguinte.
3. O preço e data de assinatura do contrato de compra e venda serão firmes para cada lote de per si e só por ele.

##### **Artigo 16º**

##### **Contrato de compra e venda**

1. Caso a Declaração de Intenção de Investimento seja aprovada pela Câmara Municipal, dever-se-á no, prazo de 60 dias, lavrar o contrato de compra e venda entre a Câmara Municipal e o adquirente.
2. A venda dos lotes será feita por ajuste direto.
3. A venda dos lotes é efetuada em regime de propriedade plena.
4. Constarão obrigatoriamente do contrato de compra e venda:
  - a. A identificação do lote;

- b. O tipo de atividade económica a instalar;
- c. Os prazos máximos para o início e conclusão das construções a erigir que não deverão exceder seis meses e dois anos, respetivamente, salvo justificação fundamentada e atendida pela Câmara Municipal;
- d. A proibição da utilização do lote para fins diversos do acordado;
- e. A proibição de transmissão do lote e das instalações do Município e a proibição de cedência de lotes ou de instalações a título de arrendamento, trespasse, cessão de exploração ou título similar, sem prévia autorização da Câmara Municipal, nos termos dos artigos 41.º e 42.º do presente Projeto de Regulamento;
- f. As sanções a que o adquirente fica sujeito em caso de incumprimento;
- g. A declaração de conhecimento e perfeita aceitação do presente Projeto de Regulamento.

### **Artigo 17º**

#### **Sujeição a registo**

O contrato definitivo de venda e as cláusulas do mesmo serão obrigatoriamente sujeitas a registo na Conservatória do Registo Predial, de que o adquirente deve fazer prova junto da Câmara Municipal, no prazo de 60 dias, a contar da data da escritura. Caso não cumpra o estipulado está sujeito ao regime sancionatório previsto neste Projeto de Regulamento.

### **Artigo 18º**

#### **Encargos do adquirente**

1. Constituem encargos do adquirente todas as despesas fiscais, designadamente as seguintes:

- a. Imposto de selo devido pela aquisição, a liquidar em simultâneo com o pagamento inicial;
  - b. Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) devido pela transmissão, no prazo de 30 dias, após a notificação da deliberação de atribuição e venda;
  - c. As despesas com a respetiva escritura;
2. O licenciamento da atividade industrial e a construção das instalações serão da conta do adquirente;
  3. Todas as custas afetas a qualquer alteração à planta síntese do loteamento “Parque Industrial A25” são da responsabilidade do adquirente.

### **Artigo 19º**

#### **Disposição especial sobre Sistema de Leasing**

1. No caso de intervenção, na escritura de aquisição de um lote, de uma entidade de leasing e/ou factoring ou de outra forma de financiamento bancário, o direito de reversão será substituído por um seguro-caução ou por uma garantia bancária autónoma à primeira solicitação, previstos no presente Projeto de Regulamento, que no ato da escritura deverá ser exigida ao beneficiário locatário do leasing ou beneficiário do financiamento que representa o valor da diferença entre o preço do terreno praticado e o valor real do mesmo que lhe é atribuído pela Câmara Municipal, garantia que terá a duração de 10 anos.
2. É permitida a venda ou cedência do lote, independentemente da prévia aprovação da Câmara Municipal, se o adquirente for o locatário do leasing.

## **Artigo 20º**

### **Sanções**

1. O incumprimento dos prazos máximos para o início ou conclusão das construções a erigir dá origem à resolução do contrato de compra e venda.
2. A resolução, referida no número anterior, verifica-se pela comunicação por escrito da Câmara Municipal ao adquirente.
3. A resolução referida no n.º 1 deste artigo implica a imediata reversão do lote de terreno à posse e titularidade do Município de Celorico da Beira, perdendo o adquirente, a favor do Município, o preço ou parte do preço que haja pago, bem como as benfeitorias que tenha implantado no lote e que não possam retirar-se sem dano.
4. A sanção prevista no ponto anterior também é aplicável para o caso em que se verifique a utilização do lote para fins diversos do acordado.
5. No caso de resolução, pode o Município de Celorico da Beira ainda exigir ao inadimplente uma indemnização correspondente a 10% sobre o valor do contrato, a título de ressarcimento pelos danos causados.
6. Poderão as sanções previstas neste artigo não ser aplicáveis se a Câmara Municipal, a requerimento do adquirente devidamente fundamentado, reconhecer que o incumprimento se deu por motivos perfeitamente justificados.

## **Artigo 21º**

### **Incumprimento**

1. Caso se verifique um atraso superior a 10 (dez) dias no pagamento relativo à transmissão do lote, a Câmara Municipal de Celorico da Beira poderá notificar o promitente-comprador, mediante carta registada com aviso de receção, para proceder ao pagamento do valor em causa, consignando um prazo

terminal de 10 (dez) dias, para o efeito, sob pena de ser revogada a deliberação de atribuição do lote e de se considerar resolvido o contrato, com perda dos quantitativos a título de sinal.

2. Acessoriamente poderá a Câmara Municipal de Celorico da Beira deliberar a inibição da entidade incumpridora para qualquer outra futura aquisição de lotes na zona industrial, por um período máximo de dois anos.

## **CAPITULO IV**

### **DA CONSTRUÇÃO, UTILIZAÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES**

#### **Artigo 22º**

##### **Processo de licenciamento**

1. A realização da operação urbanística da atividade industrial é promovida pelo adquirente junto das entidades competentes.
2. A realização da operação urbanística de construção é promovida pelos adquirentes dos lotes junto da Câmara Municipal de Celorico da Beira, mediante apresentação do respetivo projeto, nos termos da legislação aplicável.
3. A construção de edifícios, assim como quaisquer obras de operação urbanística (reconstrução, ampliação, alteração ou demolição ou outras) devem respeitar os requisitos legais aplicáveis.

#### **Artigo 23º**

##### **Prazo de início e conclusão da construção**

1. O(s) adquirente(s) do lote deverá(ão) iniciar e concluir a construção da(s) edificação(ões) nos prazos fixados na deliberação da Câmara Municipal e na escritura de venda.

2. A edificação industrial poderá ser construída por fases, nos termos da legislação aplicável, quando a sua dimensão o justifique, desde que o interessado o requeira e a Câmara Municipal o autorize. Só é possível o faseamento se cada fase corresponder a uma parte da edificação passível de utilização autónoma.

### **Artigo 24º**

#### **Tratamento dos efluentes líquidos e gasosos**

A Câmara Municipal poderá impor aos utentes do “Parque Industrial A25”, a instalação e funcionamento de dispositivos de pré-tratamento dos efluentes líquidos e gasosos, de modo a garantir que as águas residuais e gases produzidos satisfaçam os parâmetros técnicos e ambientais de admissão na rede de esgotos e na atmosfera, de acordo com o disposto nos diplomas legais aplicáveis.

### **Artigo 25º**

#### **Resíduos industriais**

Todo o produtor de resíduos industriais deverá promover a sua eliminação ou remoção do “Parque Industrial A25”, de acordo com os diplomas legais aplicáveis.

### **Artigo 26º**

#### **Condições ambientais**

1. As atividades económicas a instalar deverão respeitar a legislação específica relativa à qualidade da água, do ar e do ruído.
2. As atividades económicas a instalar deverão respeitar a legislação específica relativa aos óleos usados, sendo proibida a sua eliminação por processos de queima que provoquem poluição atmosférica acima dos níveis estabelecidos, bem como o seu lançamento no solo, linhas de água ou rede de esgotos.

3. Os projetos das edificações industriais a instalar deverão, caso se justifique, indicar os dispositivos relativos à eliminação de poeiras.
4. A concessão do alvará para a realização da edificação de obras ficará condicionada à apresentação, pelo adquirente, de documentação justificativa e comprovativa de que o processo de fabrico, bem como os dispositivos antipoluição a utilizar, reduzem a poluição para valores tecnicamente admissíveis. É da responsabilidade do adquirente do(s) lote(s) o tratamento e controlo de todos os resíduos sólidos, líquidos ou gasosos, bem como a eliminação de cheiros, ruídos e outras formas de degradação ambiental.

### **Artigo 27º**

#### **Infraestruturas da responsabilidade do adquirente**

1. No abastecimento de água aos lotes com necessidade de pressões superiores às previstas no artigo 21.º do Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de agosto de acordo com os diplomas legais aplicáveis, devem ser garantidas por sistemas de responsabilidade dos proprietários dos lotes.
2. Os sistemas de combate a incêndios no interior dos lotes devem ser autónomos da rede de distribuição de água, de acordo com os diplomas legais aplicáveis.
3. Nos lotes as ligações às redes públicas são da responsabilidade do proprietário do lote.

### **Artigo 28º**

#### **Ocupação do lote**

A área de implantação máxima da edificação dos lotes é a que se encontra aprovada na planta síntese do loteamento do “Parque Industrial A25”.

### **Artigo 29º**

#### **Afastamentos**

1. Os afastamentos das edificações é a que se encontra aprovada na planta síntese do loteamento do “Parque Industrial A25”.
2. No caso de anexação de lotes, a distância dos afastamentos é a que se encontra aprovada na planta síntese do “Parque Industrial A25”.

### **Artigo 30º**

#### **Altura máxima da cobertura**

1. A altura máxima das edificações é a que se encontra aprovada na planta síntese do loteamento do “Parque Industrial da A25”, podendo excepcionalmente ser superior, desde que devidamente justificado pelo adquirente, tendo sempre em consideração o desenvolvimento/funcionamento da atividade industrial e posteriormente ser aprovada pela Câmara Municipal.
2. A altura máxima da cobertura não poderá ser superior à altura máxima da fachada, salvo em casos devidamente justificados, dos quais resultem soluções estéticas de qualidade e aprovada pela Câmara Municipal.

### **Artigo 31º**

#### **Número máximo de pisos**

1. O número máximo de pisos acima e abaixo da cota da soleira é a que se encontra aprovada na planta síntese do “Parque Industrial A25”.

## **Artigo 32º**

### **Especificidades**

São permitidas, no que respeita ao revestimento e à cor, as edificações cuja imagem de marca seja associada à presença de certas cores particulares; caso contrário serão utilizadas as permitidas nos diplomas legais aplicáveis.

## **Artigo 33º**

### **Utilização da área não edificada**

É interdita a utilização para fins industriais, incluindo a armazenagem ou depósito de materiais, lixos, desperdícios e outros, nas áreas não edificáveis descobertas, definidas em projeto como áreas verdes ou outras, onde o agente económico adquirente terá de assegurar o arranjo dos elementos vegetais existentes ou previstos no projeto aprovado pela Câmara Municipal.

## **Artigo 34º**

### **Arborização periférica**

1. Pelo menos 5% da área do lote deverá ser destinada a zona verde e arborizada.
2. É obrigatória a arborização periférica dos lotes, que deverá ser efetuada por cortinas de árvores e arbustos, com uma percentagem de 50% de espécies de folha persistente.

## **Artigo 35º**

### **Estacionamentos**

1. O Número de lugares de estacionamentos privados afetos a cada lote é a que se encontra aprovada na planta síntese do “Parque Industrial A25”.
2. Caso se pretenda implementar qualquer tipo de cobertura para a zona de estacionamento, deverá ser apresentado, na Câmara Municipal, o respetivo

projeto para proceder à aprovação pela Câmara Municipal, de acordo com os diplomas legais aplicáveis.

**Artigo 36°**  
**Cargas e descargas**

Todas as unidades deverão dispor, dentro da área do respetivo lote, de locais para a carga e descarga de mercadorias, não sendo permitida tal operação na via pública.

**Artigo 37°**  
**Portaria**

Poderá ser implantada dentro do lote uma construção destinada a portaria, com um máximo de 10 m<sup>2</sup>, devendo ser dado conhecimento dessa pretensão à Câmara Municipal.

**Artigo 38°**  
**Habitação**

1. Dentro do limite do loteamento são proibidas construções destinadas a habitação.
2. Caso se justifique poder-se-á construir dependência com essa finalidade, que seja de apoio à unidade fabril do próprio lote, designadamente destinada ao guarda das instalações.

**Artigo 39°**  
**Da estética das construções**

1. As construções a erigir em cada lote serão objeto de análise através do respetivo projeto de arquitetura, o qual deverá tomar em consideração a necessidade básica de qualificação da imagem arquitetónica da área.

2. Neste âmbito, deverá atender-se com especial acuidade ao núcleo frontal da construção, independentemente de aí serem implantadas zonas de serviços e/ou exposição e venda.
3. A publicidade dentro das áreas dos lotes deve ser submetida à aprovação da Câmara Municipal.

### **Artigo 40º**

#### **Vedações**

1. As vedações de separação entre lotes deverão ser executadas em rede metálica sobre embasamento de alvenaria com 0,5 m numa altura máxima total de 1,8 m.
2. Estas vedações deverão ser acompanhadas de sebe vegetal com uma largura mínima de 0,5 m.
3. Quando os acidentes de terreno acusem uma, diferença altimétrica superior a 1 m entre os seus pontos extremos, a vedação deverá ser escalonada nos tramos que sejam necessários para não ultrapassar o limite referido no n.º 1.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS CONDIÇÕES DE TRANSMISSÃO**

### **Artigo 41º**

#### **Transmissão dos lotes**

1. Atendendo às condições especiais de venda de lotes, só serão permitidos negócios *inter vivos* de transmissão de lotes, construções ou benfeitorias neles existentes, a título gratuito ou oneroso, desde que expressamente autorizados por escrito pela Câmara Municipal.

2. O Município de Celorico da Beira reserva-se o direito de preferência na alienação prevista no número anterior.
3. O disposto nos números 1 e 2 deste artigo não se aplica à sucessão *mortis causa*.
4. O valor de aquisição, em preferência pelo Município de Celorico da Beira, é o do custo de aquisição ao Município, salvo no caso de existirem benfeitorias necessárias ou úteis, caso em que o valor acrescido é fixado por comissão de avaliação, nos termos do número seguinte.
5. A comissão de avaliação é composta por três peritos, sendo um designado pelo alienante, outro pela Câmara Municipal e um terceiro, que preside designado por mútuo acordo, ou na falta deste pelo tribunal, a requerimento de qualquer das partes, que avaliará fundamentadamente as benfeitorias necessárias e úteis realizadas.
6. Não usando o Município de Celorico da Beira o direito de preferência, em caso de transmissão a terceiro, ainda que autorizada pela Câmara Municipal, deverá o titular do terreno pagar ao Município uma compensação no valor de 100% sobre o preço da venda do lote pela autarquia.
7. Para os efeitos do disposto no presente artigo são equiparadas, ainda que faseadas, as transmissões de partes sociais, quotas ou ações em qualquer tipo de sociedade, superiores a 75% do capital social.
8. A autorização prevista no n.º 1 do presente artigo é dispensada no caso de venda judicial e de transmissões de lotes que resultem da celebração de um contrato de locação financeira para a entidade locatária, devendo no contrato de compra e venda constar obrigatoriamente a identificação dessa entidade.

9. Os atos de transmissão de lotes sem autorização escrita da Câmara Municipal determinarão a reversão dos mesmos para o Município, nos termos e condições previstas nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 20.º deste Regulamento.
10. A Câmara Municipal poderá renunciar ao direito de preferência e ao direito de reversão, previstos nos números anteriores, no caso de execução por empréstimos contraídos para a construção dos imóveis, sempre que tal se mostre necessário para viabilizar a constituição pelos adquirentes de hipoteca para garantir tais empréstimos.

### **Artigo 42º**

#### **Cedência de lotes e instalações**

1. A cedência por comodato, arrendamento, trespasse, cessão de exploração ou qualquer outro título semelhante, de lotes ou instalações, só será permitida em casos devidamente justificados e mediante prévia autorização da Câmara Municipal.
2. Os atos de cedência de lotes e instalações, sem autorização escrita da Câmara Municipal, determinarão a reversão dos mesmos para o Município, nos termos e condições dos números 3, 4 e 5 do artigo 20.º deste Regulamento.

### **Artigo 43º**

#### **Âmbito de aplicação**

O disposto nos artigos 41.º e 42.º é aplicável a todas as transmissões de lotes da zona de atividades económicas que se venham a efetuar posteriormente à data de entrada em vigor do presente Projeto de Regulamento.



## **CAPÍTULO VI**

### **DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

#### **Artigo 44º**

##### **Delegação de Competências**

Os atos previstos no presente Projeto de Regulamento, da competência da Câmara Municipal, são passíveis de delegação no Presidente da Câmara Municipal.

#### **Artigo 45º**

##### **Omissões e dúvidas**

As omissões e dúvidas deste Projeto de Regulamento e a sua interpretação e aplicação serão integradas pelas disposições legais em vigor, e serão da competência da Câmara Municipal de Celorico da Beira.

#### **Artigo 46º**

##### **Entrada em Vigor**

O presente Projeto de Regulamento do Loteamento “Parque Industrial A25” entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em diário da república.