

**MUNICÍPIO DE CELORICO DA BEIRA****Edital n.º 122/2020**

Sumário: Regulamento da Operação de Loteamento do Parque Industrial A25.

Regulamento Municipal do Parque Empresarial A25

Carlos Manuel da Fonseca Ascensão, Presidente da Câmara Municipal de Celorico da Beira, nos termos e para os efeitos do artigo 139.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro (Código de Procedimento Administrativo), no uso da competência conferida pela alínea *t*) do n.º 1 do artigo 35.º do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, torna público, que, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 56.º da referida Lei que a Assembleia Municipal em sessão ordinária de 28 de setembro de 2018, sob proposta da Câmara Municipal aprovada na reunião ordinária de 04 de julho de 2018, aprovou o Regulamento Municipal do Parque Empresarial A25.

Mais torna público que, em cumprimento do disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, foi o respetivo projeto de regulamento submetido a consulta pública pelo período de 30 dias, através do edital n.º 394/2018, publicado no *Diário da República*, 2.ª série n.º 74 de 16 de abril de 2018, não tendo sido apresentadas quaisquer sugestões.

Para constar e devidos efeitos, se publica o presente Edital, que vai ser afixado nos locais de estilo e disponibilizado na página eletrónica do Município (www.celoricodabeira.pt).

O presente Regulamento entre em vigor 5 dias após a sua publicação no *Diário da República*.

8 de outubro de 2018. — O Presidente da Câmara, *Carlos Manuel da Fonseca Ascensão*, Dr.

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 Empresarial 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 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, nos termos do artigo 7.º do artigo 112.º, e do artigo 241.º ambos da Constituição da República Portuguesa, do disposto na alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, bem como, da alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º do mesmo regime jurídico, a Câmara Municipal elaborou o presente Regulamento, que foi presente na reunião da Câmara Municipal do dia 21 de fevereiro de 2018, sendo submetido a consulta pública, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, e posterior apreciação e aprovação pela Câmara Municipal em 04 de julho de 2018 e Assembleia Municipal de Celorico da Beira em 28 de setembro de 2018.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto e Âmbito de aplicação

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

Artigo 2.º

Princípios Gerais

O Parque Empresarial A25 destina-se à instalação de pequenas e médias empresas industriais, unidades de artesanato, oficinas e armazéns que pelas suas características se encontrem desinseridos do contexto rural e urbano. O presente 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 3.º

Finalidades do Parque Empresarial A25

1 — Os lotes de terreno do Parque Empresarial 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.

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 Empresarial A25, podendo também integrar estabelecimentos de restauração.

CAPÍTULO II

Do procedimento de candidatura e atribuição de lotes

Artigo 4.º

Candidatos aos lotes

1 — Poderão candidatar-se à aquisição de lotes de terreno do Parque Empresarial 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 5.º

Adquirentes dos lotes

- 1 — Os lotes de terreno só podem ser adquiridos pelos concorrentes que preencham as condições previstas no artigo 4.º e para os fins requeridos.
- 2 — Os adquirentes obrigam-se a cumprir integralmente o presente 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 6.º

Candidatura

Os interessados na aquisição de lotes de terreno Parque Empresarial 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 7.º

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 em planta, com áreas previstas de ocupação e alçados;
- 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 Regulamento.

Artigo 8.º

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 Regulamento.

Artigo 9.º

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 destas unidades carece de consulta prévia à Câmara Municipal que, caso seja necessário, solicitará parecer às entidades competentes.

3 — 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.

4 — 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 10.º

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:

- 1) Maior número de postos de trabalho: 40 %;
- 2) O volume do investimento e o nível de incorporação tecnológica: 30 %;
- 3) Atividades económicas não poluentes: 30 %.

Artigo 11.º

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, os quais não poderão ser ultrapassados, salvo motivo de força maior ou outras circunstâncias estranhas à vontade e capacidade dos adquirentes dos lotes, devidamente reconhecidas pela Câmara Municipal.

Artigo 12.º

Da junção dos lotes

1 — A Câmara Municipal pode, a título excecional, agrupar dois ou mais lotes, com o propósito de satisfazer as exigências de instalação de determinado empreendimento, cuja dimensão requeira uma área superior à de qualquer dos lotes disponíveis.

2 — Os lotes a vender, nos termos do número anterior, terão de confrontar entre si, pelo menos por um dos lados.

3 — Os prazos de construção estabelecidos no presente Regulamento aplicam-se neste caso à totalidade das construções a erigir nos lotes associados.

Artigo 13.º

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 14.º

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 ou outra forma de incidência positiva na economia local.

2 — 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 15.º

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 40.º e 41.º do presente Regulamento;
- f) As sanções a que o adquirente fica sujeito em caso de incumprimento;
- g) A declaração de conhecimento e perfeita aceitação do presente Regulamento.

Artigo 16.º

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 requerente deve fazer prova junto da Câmara Municipal, no prazo de 60 dias a contar da data da escritura.

Artigo 17.º

Encargos do requerente

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 industrial e a construção das instalações serão da conta do adquirente.



Artigo 18.º

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 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 19.º

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 — Igual sanção é aplicável caso se verifique 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 20.º

Incumprimento

1 — Caso se verifique um atraso superior a 10 (dez) dias no pagamento de qualquer prestação, a Câmara Municipal de Celorico da Beira poderá notificar o promitente comprador, mediante carta registada com aviso de receção, para proceder ao pagamento da prestação, 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.

CAPÍTULO IV

Da construção, utilização e ocupação dos lotes

Artigo 21.º

Processo de licenciamento

1 — O licenciamento industrial é promovido pelo adquirente junto das entidades competentes.



2 — O licenciamento da construção é promovido 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 reconstrução, ampliação, alteração ou demolição devem respeitar os requisitos legais aplicáveis.

Artigo 22.º

Prazo de início e conclusão da construção

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

2 — O empreendimento poderá ser construído por fases, quando a sua dimensão o justifique, o interessado o requeira e a Câmara Municipal o autorize.

3 — A Câmara Municipal apenas poderá autorizar o faseamento desde que na primeira fase fique garantido o início da atividade.

Artigo 23.º

Tratamento dos efluentes líquidos e gasosos

A Câmara Municipal poderá impor aos utentes do Parque Empresarial 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 24.º

Resíduos industriais

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

Artigo 25.º

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 empresas a instalar deverão, caso se justifique, indicar os dispositivos relativos à eliminação de poeiras.

4 — A concessão do alvará de licença de construção ficará condicionada à apresentação, pelo requerente, 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 lote 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 26.º

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, 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.

3 — Nos lotes com possibilidade de execução de cave, as ligações às redes públicas são da responsabilidade do proprietário do lote.

Artigo 27.º

Ocupação do lote

A área de implantação máxima dos lotes encontra-se definida no seguinte quadro:

Lotes	Área de implantação máxima m ²
Lote 1	—
Lote 2	2.266,74
Lote 3	1.392,00
Lote 4	1.392,80
Lote 5	1.603,86
Lote 6	1.601,20
Lote 7	—
Lote 8	4.555,26
Lote 9	4.588,01
Lote 10	4.645,30
Lote 11	5272,04

Artigo 28.º

Afastamentos

1 — Os afastamentos das construções encontram-se definidos no seguinte quadro:

Lotes	Afastamentos laterais (m)	Afastamentos à rua de acesso (m)	Afastamentos posteriores (m)
Lote 1	8	12	10
Lote 2	8	12	10
Lote 3	8	12	10
Lote 4	8	12	10
Lote 5	8	12	10
Lote 6	8	12	10
Lote 7	8	12	10
Lote 8	8	12	10
Lote 9	8	12	10
Lote 10	8	12	10
Lote 11	8	12	10

2 — No caso de junção dos lotes, esta distância é anulada na(s) extrema(s) comum(s), sem prejuízo do cumprimento das regras constantes do presente Regulamento.

Artigo 29.º

Altura máxima da cobertura

1 — A altura máxima da construção é de 6,5 m exceto para instalações técnicas devidamente justificadas.

2 — A altura máxima da cobertura não poderá ser superior à altura máxima da fachada, salvo casos devidamente justificados, dos quais resultem soluções estéticas de qualidade.



Artigo 30.º

Número máximo de pisos

O número máximo de pisos acima e abaixo da cota da soleira encontra-se definido no quadro seguinte:

Lotes	Número de pisos máximo acima e abaixo da cota da soleira	
	Acima	Abaixo
Lote 1	—	—
Lote 2	2	0
Lote 3	2	0
Lote 4	2	0
Lote 5	2	0
Lote 6	2	0
Lote 7	—	—
Lote 8	2	0
Lote 9	2	0
Lote 10	2	0
Lote 11	2	0

Artigo 31.º

Especificidades

São permitidas, no que respeita ao revestimento e à cor, as unidades cuja imagem de marca seja associada à presença de certas cores particulares.

Artigo 32.º

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 em projeto.

Artigo 33.º

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 34.º

Estacionamentos

1 — O Número de lugares de estacionamentos privados afetos a cada lote é o definido no quadro seguinte:

Lotes	N.º de lugares de estacionamento privados afetos a cada lote	
	Veículos ligeiros	Veículos pesados
Lote 1	—	—
Lote 2	45	7



Lotes	N.º de lugares de estacionamento privados afetos a cada lote	
	Veículos ligeiros	Veículos pesados
Lote 3	28	4
Lote 4	28	4
Lote 5	32	5
Lote 6	32	5
Lote 7	—	—
Lote 8	91	14
Lote 9	92	14
Lote 10	93	14
Lote 11	105	16
<i>Total</i>	546	83

2 — Caso se pretenda implementar qualquer tipo de cobertura para a zona de estacionamento, deverá ser apresentado na Câmara Municipal o respetivo projeto de licenciamento.

Artigo 35.º

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 36.º

Portaria

Poderá ser implantada dentro do lote uma construção destinada a portaria, com um máximo de 12 m².

Artigo 37.º

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 38.º

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 39.º

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 escalonar-se nos tramos que sejam necessários para não ultrapassar o limite referido no n.º 1.

CAPÍTULO V

Das condições de transmissão

Artigo 40.º

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 19.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 41.º

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 n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 19.º deste Regulamento.



Artigo 42.º

Âmbito de aplicação

O disposto nos artigos 40.º e 41.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 Regulamento.

CAPÍTULO VI

Disposições transitórias e finais

Artigo 43.º

Delegação de Competências

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

Artigo 44.º

Omissões e dúvidas

As omissões e dúvidas deste 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.

312880842