

CÂMARA MUNICIPAL DA GUARDA

Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 118.º do CPA (Decreto -Lei n.º 442/91, de 15 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto -Lei n.º 6/96, de 31 de Janeiro), a Câmara Municipal da Guarda, deliberou aprovar a Proposta de Regulamento Municipal de Atribuição de Lotes para Instalação de Actividades Económicas na sua Reunião ordinária da Assembleia Municipal, de 26 de Fevereiro de 2009.

REGULAMENTO MUNICIPAL DE ATRIBUIÇÃO DE LOTES PARA INSTALAÇÃO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

PREÂMBULO

Atendendo a que os municípios dispõem de atribuições no domínio da promoção do desenvolvimento, de acordo com o disposto nos artigos 13.º, n.º 1, alínea n) e artigo 28.º n.º 1, alínea o) da Lei n.º 159/99 de 14 de Setembro, o presente Regulamento tem por objectivo subjacente a criação de um quadro de obrigações, deveres e garantias entre os intervenientes na actividade empresarial económica e industrial, de forma a dar continuidade, no espaço, aos objectivos gerais de promoção do desenvolvimento económico da Guarda, de forma sustentada e ordenada, de apoio a iniciativas empresariais que se revelem de interesse para o município, de criação de emprego e de protecção dos interesses urbanísticos e ambientais.

Pretende o Município da Guarda dotar a sua economia local de uma base produtiva mais ampla, propiciando a mobilização e concentração de potencial endógeno para a atracção de novos investimentos exteriores e a estimulação da criação de emprego considerando factores chave de competitividade, factores estes relevantes para a diversificação da estrutura produtiva e para a fixação da população jovem.

Consideraram -se bonificações para indústrias que valorizam a I&D como factor de competitividade e para aquelas que se organizam em torno da exploração de economias de escala.

O Município da Guarda tem vindo a fazer grandes investimentos na criação e promoção de zonas de actividades empresariais, daí que, em virtude dos elevados montantes de investimento em causa, tanto na aquisição dos terrenos como nas obras de infra-estruturação, este regulamento pretende dar ao Município mecanismos de segurança e actuação no controle dos projectos de instalação industrial aceites, salvaguardando o investimento municipal envolvido.

Pretende ainda, de uma forma muito clara, dar às empresas, candidatas à instalação, em processo de instalação ou já instaladas, um quadro de responsabilidades de actuação e relacionamento, pelo qual se têm de reger no âmbito da convivência social e económica proporcionada pela sua instalação em zonas de actividades empresariais.

Artigo 1.º

Objecto

O presente Regulamento estabelece as condições de alienação e outras formas de acesso ou utilização de lotes de terreno propriedade do Município da Guarda, sitos em zonas industriais e ou de actividades económicas, do Concelho da Guarda, conforme previsto em instrumentos de planeamento municipal de ordenamento do território.

Artigo 2.º

Âmbito de Aplicação e âmbito territorial

1 — O disposto neste regulamento abrange todas as iniciativas empresariais, industriais e ou outras actividades económicas, privadas ou públicas, que visem a sua instalação ou relocalização no Concelho da Guarda e que se venham a subordinar a este regime.

2 — À alienação de lotes ou construções sítos na área abrangida pelo Plano de Pormenor do Novo Pólo Industrial da Guarda, para instalação ou relocalização de empresas indústrias e ou outras actividades económicas, bem como de sociedades gestoras de Plataformas Logísticas e de Pólos Industriais é aplicável o disposto no art.º 28º deste Regulamento.

3 - Para efeitos do presente Regulamento consideram-se os lotes de terrenos lotes de terreno propriedade do Município da Guarda, sítos em zonas industriais e ou de actividades económicas, do Concelho da Guarda, conforme previsto em instrumentos de planeamento municipal de ordenamento do território.

Artigo 3.º

Finalidades

1 — Na prossecução dos princípios enunciados no artigo seguinte, a alienação de lotes, pelo Município da Guarda, a preços abaixo do seu valor de mercado, tem como finalidade a instalação e ou construção de instalações aptas ao regular funcionamento da actividade económica habitual dos promotores, bem como ao desenvolvimento sócio-económico do Concelho da Guarda.

2 — As unidades industriais a instalar serão, preferencialmente, as referidas nos artigos 12.º e 16.º, sendo, no entanto, ainda permitida a instalação e ou construção de instalações aptas ao regular funcionamento de actividades económicas que, pelo seu carácter, se inspirem nos objectivos da área e que cumpram os demais instrumentos de ordenamento do território aplicáveis.

Artigo 4.º

Princípios Gerais

1 — O presente Regulamento rege -se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Promoção do desenvolvimento económico local de forma sustentada e ordenada;
- b) Apoio a iniciativas empresariais que se revelem de interesse para o município;
- c) Criação de emprego.

2 — A Câmara Municipal fará aplicar o presente Regulamento como forma de proteger e salvaguardar:

- a) O investimento feito na urbanização e infra-estruturas realizadas e a realizar;
- b) O apoio à promoção do investimento das empresas através da disponibilização das parcelas de terreno ou lotes e prestação de serviço às unidades empresariais a preços abaixo do seu valor de mercado;
- c) O investimento e as expectativas das empresas instaladas ou a instalar;
- d) Protecção do interesse urbanístico e ambiental da área.

Artigo 5.º

Condições Gerais de Acesso

Só podem candidatar-se à atribuição de lotes os projectos empresariais cujos promotores reúnam as seguintes condições:

- a) Empresas ou outras formas de organização legalmente constituídas, de âmbito económico e indutoras de desenvolvimento económico;

- b) Que tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições à Segurança Social em Portugal, ou no Estado de que sejam nacionais, ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;
- c) Que tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português ou ao Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;
- d) Que tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ou de qualquer outra natureza ao Município da Guarda;
- e) Que não se encontrem em estado de insolvência, de liquidação ou de cessação de actividade, nem tenham o respectivo processo pendente;
- f) Que cumpram as condições legais necessárias ao exercício da respectiva actividade, nomeadamente em matéria de licenciamento;
- g) Desenvolvam actividades compatíveis com os instrumentos jurídicos de ordenamento do território e de urbanismo territorialmente em vigor.

2 — As candidaturas dos projectos empresariais apresentadas que não reúnam as condições gerais de acesso do número anterior são liminarmente excluídas pela Câmara Municipal, sendo esta exclusão comunicada ao interessado por carta registada com aviso de recepção.

Artigo 6.º

Forma de Cedência

1 — Os lotes objecto do presente regulamento são cedidos em propriedade plena.

2 — Os lotes são cedidos tal como se encontram no momento da atribuição, sendo da responsabilidade dos adquirentes efectuar as obras e ou trabalhos necessários ao desenvolvimento e instalação do projecto empresarial previamente aprovado e licenciado.

3 — Os lotes terão acesso às infra-estruturas básicas que ficarão disponíveis, com os seguintes condicionalismos:

- a) A ligação e fornecimento de energia eléctrica deverá ser negociada, contratada ao respectivo fornecedor, sendo encargos do adquirente o custo do ramal, desde o ramal de distribuição até à portinhola do lote bem como os encargos de potência, desde que requisitado ao respectivo fornecedor, uma potência superior à prevista para o lote em projecto e caso o fornecedor não possa fornecer B.T., é encargo do adquirente a montagem de um PT (Posto de Transformação) e de projecto de segunda categoria.
- b) A ligação e fornecimento de água deverá ser negociada, contratada e paga ao Município da Guarda ou a outra entidade existente ou a criar para a gestão deste recurso, pelo adquirente;
- c) A ligação dos esgotos deverá ser negociada e contratada ao Município da Guarda, pelo adquirente, sem prejuízo das soluções de tratamento da responsabilidade do adquirente do lote que decorram da especificidade do projecto a implantar;
- d) A ligação à rede de telecomunicações e à rede de gás deverá ser negociada, contratada e paga pelo adquirente;
- e) A alteração, correcção ou execução de novos ramais de abastecimento de água, de esgotos, de telefones e de energia eléctrica serão encargo do adquirente do lote.

4 — Os trabalhos necessários às ligações ou ao abastecimento a cada lote, atrás referido, serão da responsabilidade do adquirente do lote.

5 — Os adquirentes obrigam -se, nos termos da lei, a instalar e manter em funcionamento os dispositivos de pré -tratamento dos efluentes líquidos, de modo a garantir que as águas residuais produzidas satisfaçam os parâmetros técnicos e ambientais de admissão na rede de esgotos.

6 — São necessariamente colocadas caixas de visita antes da ligação ao colector da rede de esgotos para a recolha de amostras de águas residuais no âmbito de fiscalizações e inspecções das condições de descarga.

Artigo 7.º

Candidatura

1 — A Câmara Municipal publicitará, por um período de 30 dias, a abertura do processo de candidaturas à aquisição do lote ou lotes que se considerem em condições de serem atribuídos.

2 — Os interessados na atribuição de lotes apresentam a sua candidatura nos termos do presente Regulamento.

3 — A candidatura de um interessado, entidade pública ou privada, para atribuição de um lote destinado ao desenvolvimento de um projecto empresarial é feita pelo candidato através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal da Guarda acompanhado de formulário próprio, devidamente preenchido, disponível nos serviços municipais, sem prejuízo da inclusão de quaisquer outros documentos que a Câmara Municipal ou o interessado considere pertinentes.

4 — No requerimento referido no número anterior os candidatos declaram expressamente o conhecimento e aceitação do presente Regulamento.

Artigo 8.º

Atribuição

1 — O regime geral de atribuição de lotes é a hasta pública.

2 — Podem ser atribuídos lotes por acordo directo nos termos artigo 10.º

Artigo 9.º

Hasta Pública

1 — A modalidade prevista no n.º 1 do anterior artigo, será aplicada por deliberação da Câmara Municipal da Guarda, e obrigatoriamente, para uma percentagem do número de lotes disponíveis a definir pela Câmara Municipal, no prazo máximo de um ano, a contar da data de entrada em vigor deste Regulamento, visando a dinamização do sector empresarial local e simultaneamente para a diversificação da oferta.

2 — A atribuição de lotes promovida pela Câmara Municipal da Guarda pode ser feita nos termos do número anterior, quando estes sejam destinados a entidades privadas para a instalação de indústria, equipamentos e serviços de apoio à indústria, oficinas, armazéns e actividades terciárias.

3 — A atribuição dos lotes será feita mediante hasta pública a realizar entre os interessados cujos projectos empresariais reúnam as condições gerais de acesso, que apresentaram a respectiva candidatura e cujo dossier de candidatura tenha sido seleccionado nos termos do presente Regulamento.

4 — Quando se verifique a atribuição em hasta pública, o adquirente desde que cumpra o disposto no artigo 22.º e no n.º 1 do artigo 23.º, é livre de alienar, arrendar ou decidir sobre outra forma de concessão para ocupação do lote.

Artigo 10.º

Acordo Directo

1 — A atribuição poderá ser promovida pela Câmara Municipal da Guarda, através de deliberação, por acordo directo, mediante requerimento devidamente fundamentado dos candidatos cujos projectos empresariais reúnam as condições gerais de acesso, desde que tenham apresentado a respectiva candidatura, o respectivo dossier de candidatura tenha sido seleccionado e desde que o projecto se mostre de interesse municipal.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, respeitado o uso previsto no artigo 14.º, considera -se que o projecto demonstra interesse municipal, designadamente quando destinado a:

a) Entidades públicas e privadas para a instalação de indústrias, equipamentos e serviços de apoio à indústria, oficinas, armazéns e actividades terciárias, desde que preencha um dos seguintes requisitos:

i) A actividade a desenvolver seja inovadora no Concelho e ou contribua para a transformação de produtos locais e dinamização de outros sectores de actividade do Concelho;

ii) Proponha a criação pelo menos de cinco postos de trabalho;

iii) Que pela natureza da actividade o seu mercado laboral potencial extravase das fronteiras do Município, contribuindo assim para o fortalecimento do tecido empresarial concelhio;

b) Entidades privadas promotoras de projectos inovadores, não previstos na alínea anterior e que possam merecer o interesse da autarquia;

c) Entidades públicas ou privadas sem fins lucrativos para instalação de serviços de apoio às actividades económicas ou para desenvolvimento de actividade própria;

d) Entidades públicas e privadas para a ampliação das suas instalações, desde que existam lotes contíguos aos já, por si, ocupados.

Artigo 11.º

Acto de Atribuição

Entende -se por acto de atribuição:

a) A arrematação, no caso de hasta pública;

b) A assinatura de um contrato de promessa de compra e venda, no caso de acordo directo.

c) A outorga de escritura definitiva;

Artigo 12.º

Critérios de selecção, hierarquização e exclusão

1 — As candidaturas dos projectos empresariais apresentadas que reúnam as condições gerais de acesso, e que se enquadrem no objecto e âmbito de aplicação do presente Regulamento, serão (excluídas) seleccionadas e hierarquizadas de acordo com os critérios abaixo definidos, por ordem decrescente de importância:

a) Iniciativas empresariais existentes no Concelho que se pretendam relocalizar, desde que na localização anterior o exercício da actividade seja perturbador da qualidade de vida da zona e não reúnam requisitos para licenciamento no local da anterior localização, ou ainda desde que a relocalização seja manifestamente de interesse municipal;

b) Iniciativas empresariais que se pretendam expandir e ou ampliar;

c) Localização da sede social no Concelho da Guarda;

d) Actividades que promovam novas tecnologias e indústrias limpas, a seu montante ou jusante;

e) Actividades que contribuam para a diversificação da base económica local;

f) Número de postos de trabalho qualificados a criar;

g) Número de postos de trabalho a criar.

2 — Para efeitos do disposto na alínea a) é obrigatória a apresentação de uma declaração de desactivação das instalações da empresa a relocalizar.

Artigo 13.º

Expansão ou Ampliação da Actividade

São enquadráveis no presente Regulamento, as iniciativas empresariais que se pretendam expandir e ou ampliar, desde que se verifique a existência de lotes contíguos aos inicialmente adquiridos e se observem as formalidades legais.

Artigo 14.º

Uso dos Lotes

1 — O uso dos lotes a atribuir é o definido em loteamento municipal e ou noutro instrumento de ordenamento do território em vigor na área.

2 — Excepcionalmente e nos termos da legislação em vigor, o uso do lote poderá ser alterado por deliberação do órgão municipal legalmente competente e nos termos da legislação em vigor.

3 — A eventual autorização referida no número anterior fica ainda sujeita a conjugação com o previsto nos artigos 21.º e seguintes.

Artigo 15.º

Preço

1 — O preço de venda por m2 dos lotes a atribuir por acordo directo para os diversos sectores de actividade é o seguinte:

a) Indústria: 15,00€/m2 (quinze euros por metro quadrado);

b) Restantes sectores de actividade: 25,00€/m2 (vinte e cinco euros por metro quadrado).

2 — Os valores referidos no número anterior são actualizados, anualmente, de acordo com a taxa de inflação anual publicada pelo Instituto Nacional de Estatística.

3 — Poderá a Câmara Municipal estabelecer um valor base de licitação dos lotes a atribuir por hasta pública distinto do referido no n.º 1, mediante deliberação, sendo o mínimo de lance o correspondente a 10% do preço base.

4 — O preço de venda dos lotes atribuídos em hasta pública é o que resultar das licitações dos interessados.

Artigo 16.º

Apoios e Incentivos

1 — Os apoios e incentivos apenas são concedidos aos lotes atribuídos por acordo directo.

2 — Os apoios e incentivos assumem a forma de bonificação sobre o preço de cedência dos lotes, de acordo com a seguinte matriz:

a) Localização da sede social no Concelho da Guarda — Bonificação 35 %;

b) Diversificação da base económica local, designadamente energias alternativas, indústria aeronáutica, indústria automóvel e outros transportes, material ferroviário, indústria de componentes electrónicas, indústria de tecnologias de informação, indústria de siderurgia, impressão, produtos químicos, borracha e plástico, cerâmica e vidro, produtos farmacêuticos, informática, material de telecomunicações e semi-condutores, instrumentos científicos e outras que por força do dinamismo económico e ou da inovação tecnológica se venham a identificar como tal — Bonificação 25 %;

c) Número de postos de trabalho directos a criar, desde que superior a 5 (cinco) medidos ao fim do primeiro ano de actividade — Bonificação 10 % a atribuir após comprovação, mediante requerimento do interessado;

d) Número de postos de trabalho directos a criar, desde que superior a 50 (cinquenta) medidos ao fim do primeiro ano de actividade — Bonificação 12 % a atribuir após comprovação, mediante requerimento do interessado;

e) Número de postos de trabalho directos a criar, desde que superior a 100 (cem) medidos ao fim do primeiro ano de actividade — Bonificação 15 % a atribuir após comprovação, mediante requerimento do interessado.

3 — Beneficiam cumulativamente dos apoios previstos no número anterior os projectos empresariais do sector industrial, sujeito às seguintes condicionantes:

- a) Garantia de manutenção de sede social e actividade económica no concelho da Guarda por período de 5 anos para que beneficiem até 50 % dos benefícios acumulados;
- b) Garantia de manutenção de sede social e actividade económica no concelho da Guarda por período superior a 5 anos para que beneficiem até 75 %, dos benefícios acumulados;

4 — Os restantes projectos empresariais não previstos no n.º 3, beneficiam apenas dos apoios e incentivos previstos nas alíneas a), c), d), e) do n.º 2 e não podem exceder 40 % (quarenta por cento) dos benefícios acumulados, sujeitos à condição de garantia de manutenção de sede social e actividade económica no concelho da Guarda por período de 5 anos.

5 — Exceptuam -se do âmbito da matriz de apoios e incentivos definida no presente artigo, os lotes atribuídos de acordo com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 10.º, podendo a Câmara Municipal da Guarda definir outro preço que possa vir a ser acordado com as referidas entidades, caso a caso.

Artigo 17.º

Forma de Pagamento

1 — A forma de pagamento de lotes cedidos com base no presente Regulamento será:

- a) Para os lotes atribuídos em hasta pública a adquirente paga 50 % (cinquenta por cento) do valor no acto da arrematação e os restantes 50 % (cinquenta por cento) do valor no acto da celebração do contrato de compra e venda;
- b) Para os lotes atribuídos por acordo directo será pago 50 % (cinquenta por cento) do valor no acto da atribuição e 50 % (cinquenta por cento) do valor com a celebração do contrato de compra e venda;
- c) Para os lotes atribuídos a entidades públicas e entidades privadas, sem fins lucrativos, poderá a Câmara Municipal da Guarda definir e aceitar outras formas de pagamento, a acordar com as referidas entidades, caso a caso;

Artigo 18.º

Disposição especial sobre sistema de leasing

1 — No caso de intervenção, na escritura de aquisição do 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 “on first demand”, previstos no presente Regulamento, que no acto da escritura deverá ser exigida ao beneficiário locatário de leasing ou beneficiário do financiamento, que represente 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 de prévia autorização da Câmara Municipal, se o adquirente for o locatário do leasing.

3 — Após a assinatura da escritura de compra e venda e pelo período de 10 anos, a Câmara Municipal goza de direito de preferência em caso de alienação do lote e das construções nele edificadas, excepto no caso de venda do locado ao próprio locatário.

Artigo 19.º

Contrato de Compra e Venda

1 — O contrato de promessa de compra e venda, quando aplicável, deverá ser celebrado no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de deliberação de atribuição.

2 — A escritura de compra e venda só poderá ser outorgado no prazo máximo de 6 (seis) meses contados a partir da data de atribuição, e sujeito à condição da prévia aprovação do projecto pela Câmara Municipal da Guarda e demais entidades que venham a intervir no processo.

3 — Desde que o adquirente o requeira fundamentadamente em carta registada com aviso de recepção, poderá a Câmara Municipal da Guarda mediante deliberação, apreciar o motivo para o não cumprimento do prazo referido no n.º 2 e, eventualmente, poderá prorrogá-lo por mais 6 (seis) meses.

4 — Sempre que se verificar a situação prevista no número anterior, haverá lugar à actualização do preço do lote calculada pela aplicação da taxa de inflação publicada pelo Instituto Nacional de Estatística, tomando como base o ano da atribuição.

Artigo 20.º

Prazos — Projectos e Construção

1 — Os lotes cedidos no âmbito do presente Regulamento estão ainda sujeitos ao cumprimento dos seguintes prazos contados a partir da data da atribuição do lote:

a) Apresentação do projecto de licenciamento de obras junto dos serviços competentes do Município, num prazo máximo de 6 (seis) meses;

b) Início da construção, num prazo máximo de 15 (quinze) meses;

c) Conclusão da construção, num prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses;

2 — Para efeitos do disposto no alínea c) do número anterior, entende-se por conclusão da construção a obtenção da licença de utilização.

3 — Em caso de incumprimento de qualquer dos prazos referidos nas alíneas do n.º 1, poderá o interessado requerer fundamentadamente, a prorrogação do mesmo por um período único adicional máximo de 6 (seis) meses, ficando este sujeito à apreciação dos serviços e deliberação da Câmara Municipal da Guarda.

4 — Para os lotes atribuídos a título de expansão e ou ampliação, o início da construção deve ocorrer num prazo máximo de 1 (um) ano e a conclusão da construção deve ocorrer num prazo máximo de 3 (três) anos, ambos contados a partir da data da atribuição do lote, sem direito a qualquer prorrogação em ambas as situações.

Artigo 21.º

Sanções

1 — A revogação da atribuição dos lotes é exercida pela Câmara Municipal da Guarda mediante deliberação comunicada ao adquirente por carta registada com aviso de recepção, no caso de utilização do lote ou lotes adquiridos para fim diverso do previsto sem autorização expressa da Câmara Municipal da Guarda, ou no caso de incumprimento de qualquer um dos seguintes prazos estabelecidos no presente Regulamento:

a) Prazo para celebração do contrato de promessa de compra e venda;

b) Prazo para celebração do contrato de compra e venda, perdendo o adquirente, a favor do Município, as quantias pagas;

c) Qualquer um dos prazos de pagamento, perdendo o adquirente, a favor do Município, as quantias pagas;

d) Qualquer um dos prazos para a apresentação do projecto de licenciamento de obra, perdendo o adquirente, a favor do Município, as quantias pagas;

e) Qualquer um dos prazos para o início da construção, perdendo o adquirente, a favor do Município, as quantias pagas;

f) Qualquer um dos prazos para a conclusão da construção, perdendo o adquirente, a favor do Município, as quantias pagas.

2 — O direito de reversão dos lotes e respectivas construções, se existentes, para a (sua) plena posse e propriedade do Município da Guarda, é exercido pela Câmara Municipal da Guarda mediante deliberação nos seguintes casos:

a) Por incumprimento dos prazos estabelecidos para o início da construção;

b) Por incumprimento dos prazos definidos para a conclusão da construção, perdendo o adquirente as quantias pagas, podendo a Câmara Municipal da Guarda proceder à sua venda em hasta pública;

c) Por violação do disposto no artigo 14.º;

d) Por desrespeito das normas legais e regulamentares, no que respeita a licenciamento de construções e actividades ou características e requisitos das mesmas;

e) Por falsidade de declarações, sobre as condições a que se refere o artigo 5.º e o artigo 16.º;

f) Por incumprimento do disposto nos artigos 22.º e 23.º;

g) Por incumprimento de prazo previsto no presente Regulamento.

3 — A reversão referida no número anterior produz automaticamente efeito com a recepção, pelo adquirente, da comunicação, (por escrito) da Câmara Municipal, mediante carta registada com aviso de recepção, na qual lhe transmita a deliberação da reversão.

4 — A reversão prevista em qualquer dos casos do n.º 2 determina a imediata entrada do lote de terreno na posse e titularidade do Município da Guarda, perdendo o adquirente, a favor do Município da Guarda, o preço ou parte do preço que haja pago, bem como quaisquer obras e ou benfeitorias licenciadas que tenham realizado no lote sem direito a indemnização ou qualquer outra forma de pagamento ou compensação pelo valor das mesmas.

5 — A reversão por força da alínea e) do n.º 2 impede o autor das falsas declarações de adquirir, durante 6 (seis) anos, quaisquer outros imóveis, propriedade do Município.

6 — Nos casos previstos nos números anteriores, pode a Câmara Municipal ainda exigir ao incumpridor uma indemnização correspondente a 10 % sobre o valor do contrato, a título de ressarcimento pelos danos causados.

7 — Poderão as sanções previstas nos números anteriores não serem aplicáveis se a Câmara Municipal por deliberação, a requerimento do adquirente devidamente fundamentado, reconhecer que o incumprimento se deu por motivos perfeitamente justificados.

8 — Independentemente do período de tempo que decorrer a partir da data da celebração da escritura pública, reverte sempre a favor do Município da Guarda o direito de propriedade sobre os lotes que se encontrem devolutos ou sem licenciamento das construções neles efectuadas, salvo se a Câmara Municipal deliberar, em Reunião Pública, autorizar a alienação por parte do inadimplente a terceiros.

Artigo 22.º

Direito de Preferência e Autorização

1 — O pedido de autorização da transmissão deverá ser instruído com os elementos necessários à sua análise, designadamente, identificação do novo adquirente, condições da transmissão e declaração do novo adquirente em como mantém a utilização e as demais condições aprovadas para o lote.

2 — Caso a transmissão implique a alteração da utilização aprovada para as instalações, deverá ser apresentado, com o pedido de autorização, um conjunto de elementos

necessários ao esclarecimento da pretensão, com características semelhantes aos apresentados no dossier de candidatura previsto no presente Regulamento.

3 — O Município da Guarda goza do direito de preferência com eficácia real, exercido nos termos dos artigos 414.º a 423.º do Código Civil e do presente Regulamento, na alienação a qualquer título do lote ou das construções nele implantadas.

4 — O proprietário que pretenda efectuar a alienação deve comunicar à Câmara Municipal o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato, podendo a Câmara Municipal, após receber a comunicação, exercer o direito de preferência no prazo de 30 dias.

5 — Na falta de acordo, o valor de aquisição através do exercício do direito de preferência pela Câmara Municipal é fixado por comissão de avaliação, nos termos do número seguinte.

6 — 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 licenciadas e realizadas.

7 — No caso de venda judicial, o valor de venda, para efeitos de direito de preferência, será o judicialmente fixado para a venda.

8 — A Câmara Municipal, por deliberação tomada em Reunião Pública, poderá renunciar ao direito de preferência com eficácia real, previsto 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 23.º

Transmissão de Lotes

1 — Não é permitida a transmissão ou a cedência de lotes por qualquer negócio jurídico inter-vivos sem que se verifiquem os seguintes pressupostos cumulativos:

a) Os lotes estejam integralmente pagos e as construções concluídas, dispondo de licença de utilização; e

b) A transmissão ou a cedência seja expressamente autorizada por escrito pela Câmara Municipal.

2 — Para os lotes alienados por acordo directo, nos termos do artigo 10.º, é proibida a sua transmissão ou a cedência por qualquer negócio jurídico inter-vivos antes de decorridos 5 (cinco) anos sobre a data da respectiva licença de utilização.

3 — Exceptuam -se do previsto no número anterior, os lotes atribuídos nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 10.º, os quais não podem ser transmitidos ou cedidos em nenhuma circunstância, sem prévia autorização da Câmara Municipal da Guarda.

4 — A requerimento do adquirente poderá a Câmara Municipal da Guarda, por deliberação, autorizar a venda nas situações referidas nos n.ºs 2 e 3, recebendo nestes casos, o valor total dos apoios e incentivos atribuídos, actualizados à taxa de inflação tendo por ano base, o da atribuição.

5 — No caso de incumprimento do previsto no n.º 2 pode ainda a Câmara Municipal deliberar que deverá o titular do lote pagar ao Município da Guarda uma compensação no valor de 25 % sobre o preço da venda do lote pela autarquia.

6 — Os actos de transmissão ou a cedência de lotes por qualquer negócio jurídico inter-vivos sem autorização escrita da Câmara Municipal determinarão a reversão dos mesmos para o Município da Guarda, nos termos previstos no artigo 21.º

7 — Para os efeitos do disposto no presente artigo são equiparadas, ainda que faseadas, as transmissões de partes sociais, quotas ou acções em qualquer tipo de sociedade, superiores a 75 % do capital social bem como a cedência por comodato, arrendamento,

trespasse, cessão de exploração ou qualquer outro título semelhante, de lotes ou instalações.

8 — A autorização prevista no n.º 1 do presente artigo é dispensada no caso de venda judicial, cabendo, neste caso, direito de preferência ao Município da Guarda.

9 — A Câmara Municipal, por deliberação, poderá renunciar ao direito de reversão, previsto 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.

10 — Havendo transmissão por qualquer adquirente, a favor de um terceiro, obriga-se aquele a dar conhecimento do presente Regulamento ao terceiro, sendo condição de eficácia da transmissão que a aplicação de todas as disposições deste Regulamento se transmita também e que o mesmo as aceite.

Artigo 24.º

Outras Sanções

São inválidos os negócios de transmissão ou de cedência previstos no artigo anterior, realizados sem a autorização da Câmara Municipal da Guarda.

Artigo 25.º

Escritura e Registo de Ónus

1 — Na escritura pública de venda constará obrigatoriamente a declaração, por parte de ambos os outorgantes, de conhecimento, perfeita aceitação e cumprimento do disposto no presente Regulamento que faz parte integrante da mesma.

2 — A escritura de venda e as cláusulas da mesma que constituam ónus sujeitos a registo, designadamente as cláusulas de reversão e de preferência, são obrigatoriamente registadas na Conservatória do Registo Predial da Guarda, de que o adquirente deve fazer prova junto da Câmara Municipal, no prazo de 60 dias a contar da data da escritura.

Artigo 26.º

Encargos do requerente

Constituem encargos da adquirente todas as despesas que resultem do contrato-promessa, da escritura de compra e venda e do registo bem como os impostos e obrigações fiscais e ainda as despesas notariais e registais.

Artigo 27.º

Outros Deveres e Obrigações

1 — Os adquirentes e demais interessados ficam obrigados às regras e condições de funcionamento das respectivas zonas previstas no artigo 1.º e ao pagamento do preço de gestão pelos serviços prestados pela sociedade gestora nas áreas de utilização comum, nos termos da lei e da regulamentação a publicar.

2 — A manutenção e regular funcionamento dos serviços e instalações das zonas previstas no artigo 1.º poderá ser efectuada por uma sociedade gestora a criar pelo Município da Guarda, ou já existente e por ele participada, ou mediante concessão, nos termos da lei.

3 — Os adquirentes ficam obrigados após o acto de atribuição e até que o projecto empresarial esteja concluído, à manutenção permanente dos lotes livres de mato, lixos, resíduos, desperdícios banais ou de outra natureza, devendo para o efeito os adquirente proceder à sua vedação.

4 — O incumprimento do previsto nos números anteriores fica sujeito às sanções legais e regulamentares previstas.

Artigo 28º

Outras formas de cedência

Quando a cedência de lotes, ou construções for feita por outra forma que não seja a compra e venda, caberá à Câmara Municipal a definição da respectiva forma e condições, sempre mediante prévia deliberação fundamentada com respeito pelos princípios da actividade administrativa, como o interesse público municipal, a legitimidade, a proporcionalidade, a justiça, a imparcialidade e a boa fé.

Artigo 29º

Alienação de lotes ou construções sitos na área abrangida pelo Plano de Pormenor do Novo Pólo Industrial da Guarda

1 – O Município da Guarda poderá alienar, directa ou indirectamente, com as condições, preços, valores e com os fins que, fundamentadamente a Câmara Municipal mediante deliberação entender por convenientes, terrenos, lotes ou construções abrangidos pelo presente Regulamento, sitos na área do Plano de Pormenor do Novo Pólo Industrial da Guarda – que inclui a Plataforma Logística da Guarda -designadamente para incorporação ou aumento de capital social de sociedades gestoras de plataformas logísticas ou de Pólos Industriais, em que, em qualquer dos casos, o Município ou a Câmara detenham ou venham a deter participações sociais.

2 – Para efeitos do disposto no n.º 1, após a aquisição definitiva, caberá á entidade adquirente quanto aos imóveis adquiridos proceder com observância das disposições legais específicas para a respectiva actividade.

3 – O Município da Guarda, com respeito, designadamente, pelos princípios da actividade administrativa, tais como o interesse público municipal, a legitimidade, a proporcionalidade, a justiça, a imparcialidade e a boa fé, poderá alienar, directa ou indirectamente, com as condições, preços, valores e com os fins que, fundamentadamente a Câmara Municipal entender por convenientes, terrenos, lotes, construções abrangidos pelo presente Regulamento, sitos na área do Plano de Pormenor do Novo Pólo Industrial da Guarda – que inclui a Plataforma Logística da Guarda – a entidades públicas e ou privadas, individuais ou colectivas, que ali se pretendam instalar, desde que às mesmas seja reconhecido pela Câmara Municipal, que prosseguem os fins e objectivos do desenvolvimento económico e social do Concelho.

4 – Para efeitos do disposto no número anterior é aplicável o disposto no n.º 2 do art. 10.º

5 – Às situações previstas nos anteriores n.ºs 3 e 4 é aplicável o disposto nos arts. 21.º a 33.º do presente regulamento.

Artigo 30º

Contagem de prazos

1 – Para os feitos previstos neste regulamento, quando fixados em dias, os prazos contam-se de acordo com o disposto no artº 72º do Código do Procedimento Administrativo.

2 – Os prazos fixados em mais de seis meses referem-se a dias seguidos.

Artigo 31.º

Interpretação

Quaisquer dúvidas relativas à interpretação e aplicação do presente Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal da Guarda, com observância da legislação em vigor.

Artigo 32.º**Norma Revogatória**

Com a entrada em vigor do presente Regulamento, ficam revogadas quaisquer disposições de carácter regulamentar, aprovadas pelo Município da Guarda em data anterior à aprovação do presente Regulamento, que com o mesmo estejam em contradição.

Artigo 33.º**Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no Diário da República.

Câmara Municipal da Guarda, 3 de Março de 2009

O Presidente da Câmara Municipal

Joaquim Carlos Dias Valente.