

MUNICÍPIO DE MONFORTE

Regulamento n.º 411/2022

Sumário: Regulamento da Zona Industrial de Monforte.

Gonçalo Nuno Ribeiro Brandão Amanso Pataca Lagem, Presidente da Câmara Municipal de Monforte, torna público que, por deliberação do executivo municipal de 17 de março de 2022 e da Assembleia Municipal de Monforte, reunida em 25 de março de 2022, foi aprovado o Regulamento da Zona Industrial de Monforte.

28 de março de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal de Monforte, *Gonçalo Nuno Ribeiro Amanso Pataca Lagem*.

Regulamento da Zona Industrial de Monforte

O Regulamento do Loteamento da Zona Industrial de Monforte define o regime de alienação e utilização dos lotes de terreno municipais localizados na zona industrial de Monforte. Os lotes destinam-se fundamentalmente à instalação de unidades industriais, podendo ser também instalados “serviços”, “comércio”, “armazéns de apoio à atividade industrial de construção civil” e similares, bem como serviços complementares — sociais e de apoio às empresas.

O Loteamento da Zona Industrial de Monforte constitui um importante instrumento de promoção do desenvolvimento económico do concelho, contribuindo para a diversificação da base económica e para a dinamização do tecido empresarial, estimulando a criação de emprego aliado a características que permitam gerar maior valor, permitindo novos usos complementares e uma maior área de implantação das construções, reforçando assim a capacidade de fixação da população.

Com efeito, associado à necessidade de criar melhores condições na Zona Industrial de Monforte, de forma a dinamizar o tecido empresarial, fomentar o desenvolvimento económico e atrair novas empresas, criando assim mais emprego no Concelho, procedeu-se à ampliação do Loteamento da Zona Industrial de Monforte, passando a dispor de mais 6 lotes, além dos 11 já existentes.

Subsequentemente, procedeu-se a uma revisão do Regulamento por forma a adaptá-lo à nova realidade, estabelecendo, além de outras alterações, condições favoráveis na aquisição de lotes destinados à implantação de indústrias que criem mais postos de trabalho.

Nos termos do artigo 23.º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, são atribuições dos municípios a promoção e salvaguarda dos interesses próprios da respetiva população em articulação com as freguesias, designadamente no domínio da promoção do desenvolvimento e do ordenamento do território e urbanismo, dispondo para a execução das mesmas de competências ao nível da captação e fixação de empresas, emprego e investimento nos respetivos territórios, por força da alínea f), do n.º 1, artigo 31.º, do anexo e lei supracitada.

Dando cumprimento ao disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, o projeto do presente regulamento, após aprovação pela Câmara Municipal, foi submetido a apreciação e consulta pública pelo período de trinta dias, com publicação no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 26, de 7 de fevereiro de 2022, e divulgação na página do Município.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O Regulamento da Zona Industrial de Monforte é aprovado ao abrigo do disposto nos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa e das alíneas g), k), e f), do n.º 1, do artigo 33.º e da alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 2.º

Objeto e âmbito

1 — O presente Regulamento estabelece as regras e as condições que regem a alienação e utilização dos lotes de terreno municipais localizados na zona industrial do Município de Monforte.

2 — O disposto neste regulamento abrange todas as iniciativas e projetos empresariais, industriais e/ou serviços, privados ou públicos, que visam instalar ou transferir a sede social, filial, estabelecimento e/ou unidade empresarial para a zona industrial do concelho de Monforte.

Artigo 3.º

Princípios e objetivos

1 — A alienação dos lotes na Zona Industrial de Monforte rege-se pela observância dos princípios gerais da legalidade, da prossecução do interesse público e da proteção dos direitos e interesses dos cidadãos, da boa administração, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça e da razoabilidade, da imparcialidade, da boa-fé, da colaboração com os particulares, da participação, da decisão, da administração eletrónica, da gratuidade, da responsabilidade, da proteção dos dados pessoais e da cooperação leal com a União Europeia, consignados nos artigos 3.º a 19.º do Código do Procedimento Administrativo.

2 — A alienação dos lotes nos termos previstos neste regulamento visa prosseguir os seguintes objetivos:

- a) Fomentar o desenvolvimento e ordenamento industrial da Zona Industrial de Monforte;
- b) Promover processos de inovação produtiva;
- c) Promover a produção de novos bens e serviços no Município ou no País;
- d) Promover a inovação técnica do processo de produção, organizacional e de marketing, bem como a inovação tecnológica;
- e) Aumento dos postos de trabalho existentes no concelho de Monforte e consequente fixação de população no concelho;
- f) Promover o aumento da qualificação dos postos de trabalho existentes ou a criar no concelho de Monforte;
- g) Fomentar a iniciativa de processos de interesse para o desenvolvimento local;
- h) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- i) Fomentar a reestruturação e diversificação dos setores económicos já instalados no Município;
- j) Apoiar e promover o desenvolvimento de projetos e ideias de negócio;
- k) Salvaguardar e promover os projetos empresariais já instalados na Zona Industrial de Monforte; e
- l) Preservação e proteção do ambiente.

CAPÍTULO II

Gestão da zona industrial

Artigo 4.º

Setores de atividade

1 — Os fins a que se destinam os lotes e as atividades económicas a que estes podem ser afetos, bem como a tipologia das edificações que neles possam ser implementadas devem respeitar o Plano Diretor Municipal, o Regulamento Municipal do Loteamento da Zona Industrial, bem como as restantes normas legais em vigor em matéria de ordenamento do território, ambiente e urbanismo.

2 — São admitidas atividades industriais, de armazenagem, de serviços e de comércio, exercidas por entidades públicas ou privadas.

3 — Não serão admitidas atividades que apresentem riscos consideráveis para o ambiente e/ou para a segurança de pessoas e bens, a menos que estas se revelem de elevado interesse regional ou local, sendo, neste caso, necessário, um estudo de avaliação e minimização dos impactos e dos riscos significativos, e os pareceres favoráveis da Câmara Municipal e de outras entidades que se afigurem relevantes.

4 — A Câmara Municipal reserva-se o direito de recusar a instalação de atividades em que sejam antevistos conflitos ou prejuízos significativos no funcionamento e na conservação das infraestruturas da zona industrial, bem como de outras empresas já instaladas.

Artigo 5.º

Caraterização dos lotes

1 — A implantação dos novos edifícios deverá obedecer ao polígono de base definido na planta de síntese do loteamento com o índice máximo de implantação de 0,40.

2 — A ocupação dos lotes com construção e áreas cobertas far-se-á de acordo com as seguintes regras:

a) O índice de ocupação máxima é de 0,8;

b) Os afastamentos mínimos das construções aos limites dos lotes serão os constantes na planta de síntese do projeto do Loteamento, na sua versão em vigor.

3 — A altura máxima da fachada não poderá exceder 9 m a partir da cota 0 (zero).

4 — O número de pisos admitidos é de 2, podendo ser de 3, em casos devidamente justificados.

5 — A percentagem máxima de impermeabilização do lote é de 50 %.

6 — As vedações entre os lotes e confinantes com os arruamentos terão uma altura de 1,5 m devendo ser construídos em alvenaria, rebocados e pintados de cor branca.

Artigo 6.º

Infraestruturas

Será da responsabilidade da câmara municipal garantir a manutenção das infraestruturas urbanísticas da zona industrial, nomeadamente no que se refere a arruamentos e espaços públicos, rede de abastecimento de água e energia elétrica em baixa tensão, redes telefónicas, parques de estacionamento comuns, equipamentos de interesse coletivo (iluminação exterior, sinalização), espaços verdes comuns e redes de drenagem de esgotos e águas pluviais.

Artigo 7.º

Controlo ambiental

Será da responsabilidade das unidades a instalar na zona 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 — salvaguardando o cumprimento da legislação ambiental aplicável à atividade e, particularmente, o Sistema da Indústria Responsável (SIR).

Artigo 8.º

Efluentes líquidos

O disposto no artigo anterior abrange os efluentes líquidos, que só poderão ser lançados na rede geral a instalar pela câmara municipal após o seu conveniente tratamento, de acordo com a legislação que estiver em vigor, ou legislação que venha a ser publicada neste âmbito.



Artigo 9.º

Condições das unidades industriais

1 — Toda a instalação industrial deve possuir espaços privativos para a carga e descarga de matérias-primas ou produtos manufaturados, sendo proibido fazer operações na via pública.

2 — Não é permitida a acumulação de lixos ou sucata, devendo ser mantido limpo o espaço não edificado e livre às vias de acesso.

3 — A recolha de lixos obedecerá a regras a definir pela entidade gestora, respeitando as normas regulamentares em vigor.

4 — Sempre que possível, todas as unidades fabris devem encerrar no interior do lote que ocupam, entre os corpos de construção que as formam, espaços livres, para criarem uma envolvente verde, que possibilitam a sua integração na paisagem, e ainda permitir a separação dos lotes entre si e a via pública.

CAPÍTULO III

Procedimento de alienação dos lotes

Artigo 10.º

Aquisição e utilização dos lotes

1 — A alienação, aquisição e utilização dos lotes na Zona Industrial ficam sujeitos e condicionados ao estrito cumprimento das normas previstas neste regulamento, nos regulamentos em vigor no Município de Monforte em matéria de urbanismo e ambiente, nomeadamente Regulamento Municipal do Loteamento da Zona Industrial e demais instrumentos de gestão territorial em vigor no concelho, e ainda ao integral e pontual cumprimento do processo de candidatura.

2 — Os lotes que integram a zona Industrial estão todos devidamente identificados na Planta de síntese da Zona Industrial de Monforte — Fase II.

Artigo 11.º

Valor base

1 — O valor base por metro quadrado de alienação dos lotes será de 1,48€/m², de acordo com o descrito no ponto 8 da candidatura aos fundos comunitários que justifica a sustentabilidade da operação após o investimento.

2 — No caso de indústrias que criem 5 ou mais postos de trabalho, além de poderem beneficiar de redução/isenção de taxas municipais de licenciamento, beneficiam de uma redução proporcional ao número de postos de trabalho a criar, de acordo com a seguinte tabela:

Postos de trabalho a criar	Redução no valor do m ²
5	25 %
6	30 %
7	35 %
8	40 %
9	45 %
10	50 %
11	55 %
12	60 %
13	65 %
14	70 %
15	75 %
16	80 %
17	85 %
18 ou mais	90 %



3 — Todos os postos de trabalho devem ser criados no prazo de um ano a contar do início de laboração da infraestrutura instalada.

4 — O não cumprimento do disposto no número anterior, determina o pagamento dos valores que foram objeto de redução/isenção, ressalvando-se a possibilidade de manter algum benefício pela criação efetiva de postos de trabalho, nos termos do n.º 2.

Artigo 12.º

Início da construção e laboração

1 — As pessoas, individuais ou coletivas, a quem tenham sido alienados lotes de terreno para edificação ficam obrigadas a iniciar as obras no prazo de 6 meses e iniciar a laboração/utilização dentro do prazo de 24 meses, prazos estes contados desde a data da escritura de compra e venda.

2 — Os prazos indicados neste artigo poderão ser dilatados, a pedido dos interessados, quando a câmara municipal entender justificáveis os motivos apresentados, face à dimensão do empreendimento ou razões de natureza excecional.

Artigo 13.º

Procedimento de alienação

1 — A alienação dos lotes pode ser efetuada em hasta pública ou por negociação direta com o concorrente que apresente requerimento a solicitar a alienação e aquisição de lote na Zona Industrial.

2 — A alienação de lotes por negociação direta segue o procedimento previsto no artigo 16.º e o de hasta pública o procedimento previsto nos artigos 17.º ao 22.º deste regulamento.

3 — Por deliberação da Câmara Municipal pode ainda ser alienado, ao mesmo concorrente, mais do que um lote, desde que tal se justifique, tendo presente o projeto empresarial que este propõe executar e seja solicitado pelo concorrente na candidatura apresentada.

Artigo 14.º

Início do procedimento de alienação

1 — O procedimento de alienação de lotes na Zona Industrial inicia-se com a deliberação da Câmara Municipal de Monforte, que deve indicar o regime de alienação escolhido, de acordo com as regras fixadas no presente regulamento.

2 — Quando o regime de alienação escolhido é o de hasta pública, a Câmara Municipal deve ainda aprovar as peças do procedimento, designadamente, as condições gerais da hasta pública e o anúncio.

Artigo 15.º

Concorrentes

1 — Pode ser concorrente qualquer pessoa singular ou coletiva, nacional ou estrangeira, residente ou com sede ou não residente ou sem sede, no concelho de Monforte.

2 — Não podem ser concorrentes as entidades que se encontrem numa das seguintes situações:

a) Em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respetivo processo pendente;

b) Tenham sido condenados por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, no caso de pessoas singulares, ou, no caso de pessoas coletivas quando tenham sido condenados por aqueles crimes a pessoa coletiva ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência, e estes se encontrem em efetividade de funções, em qualquer dos casos sem que, entretanto, tenha ocorrido a respetiva reabilitação;

c) Tenham sido objeto de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional, se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou, no caso de se tratar de pessoas coletivas, tenham sido objeto de aplicação daquela sanção administrativa os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções;

d) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para o Instituto da Segurança Social;

e) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos ao Estado, concretamente, junto da Autoridade Tributária e Aduaneira;

f) Tenham dívidas, sejam de que natureza forem, perante o Município de Monforte.

SECÇÃO I

Negociação Direta

Artigo 16.º

Negociação direta

1 — A alienação de lotes por negociação direta pode realizar-se, desde que, cumulativamente:

a) O concorrente reúna as condições gerais de acesso ao procedimento de alienação de lotes previstos no artigo 15.º e solicite à Câmara Municipal, mediante requerimento fundamentado, a alienação de lote por negociação direta;

b) O investimento a realizar no lote e o projeto empresarial associado seja reconhecido, por deliberação da Câmara Municipal, como de relevante interesse municipal ou suscetível de revestir relevante e reconhecido interesse para o desenvolvimento local; e

c) O preço de alienação do lote seja por valor correspondente ao valor base de venda definido nos termos do artigo 11.º

2 — São considerados projetos de interesse municipal ou suscetíveis de revestir relevante e reconhecido interesse para o desenvolvimento local, os projetos que reúnam pelo menos duas das seguintes características:

a) Contribuam para a criação de posto de trabalho;

b) Contribuam para a diversificação do tecido empresarial local;

c) Assentem em processo de inovação produtiva, designadamente:

i) Promovam a produção de novos bens e serviços no Município ou no País ou na melhoria significativa da produção atual através da transferência e aplicação de conhecimentos;

ii) Promovam a inovação técnica do processo de produção, organizacional e de marketing; e/ou

iii) Promovam a inovação tecnológica;

d) Visem a expansão de estabelecimento e/ou unidade empresarial já instalada num lote da Zona industrial;

e) Todos os projetos empresariais considerados de interesse municipal ou suscetíveis de revestir relevante e reconhecido interesse para o desenvolvimento local por parte da Câmara Municipal.

3 — O requerimento referido no n.º 1 do presente artigo deve vir acompanhado dos seguintes documentos:

a) Certidão comercial ou código de acesso à certidão comercial, se o concorrente for pessoa coletiva ou declaração de início de atividade, se o concorrente for pessoa singular;

b) Quando a proposta é assinada por representante a mesma deve vir instruída com documento que permita ao Município de Monforte conferir os poderes da pessoa que assina;

c) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d) e e) do n.º 2 do artigo 15.º; e

d) Memória descritiva do projeto empresarial indicando de forma clara e precisa o seguinte:

- i) Fases, prazos e calendário para a execução do projeto empresarial;
- ii) Descrição detalhada do projeto empresarial, indicando a atividade económica a prosseguir e o respetivo setor;
- iii) Montante do investimento a realizar no projeto empresarial;
- iv) Razão justificativa da necessidade de aquisição de mais do que um lote, no caso de tal se revelar necessário à execução do projeto empresarial;
- v) Comprovativo da solidez empresarial do concorrente com garantias de que a sua situação económico-financeira lhe permite executar o projeto empresarial com recurso a capitais próprios ou o acesso a financiamento que o permita executar;
- vi) Indicação do número de postos de trabalho efetivos existentes na sua unidade industrial, assim como a previsão dos postos de trabalho a criar após a realização do projeto empresarial, respetivo faseamento e qualificação;
- vii) A utilização de energias renováveis na atividade económica a prosseguir; e
- viii) A utilização de energias renováveis e medidas de eficiência energética e ambiental no processo de construção do(s) edifício(s) e/ou edificação(ões) a implementar no lote, bem como no âmbito da atividade económica a executar na unidade empresarial.

4 — A Câmara Municipal deverá analisar e decidir o pedido de alienação de lote por negociação direta no prazo de 30 dias úteis a contar da apresentação do requerimento referido no n.º 1 deste artigo.

5 — Nenhum pedido de alienação de lotes por negociação direta pode ser rejeitado pela Câmara Municipal sem que previamente o concorrente seja ouvido em sede de audiência de interessados.

SECÇÃO II

Hasta pública

Artigo 17.º

Publicitação e peças do procedimento de alienação em hasta pública

1 — A alienação de lotes em hasta pública faz-se com a publicação de anúncio, por um período de 30 dias no site institucional do Município de Monforte e num jornal regional e locais habituais.

2 — As peças do procedimento de hasta pública deverão estar disponíveis para consulta por qualquer interessado nos serviços do Município de Monforte, bem como no site institucional.

Artigo 18.º

Apresentação da proposta do procedimento em hasta pública

1 — A participação no procedimento de hasta pública, pelo concorrente que reúna as condições gerais do artigo 15.º, opera-se mediante a apresentação de uma proposta.

2 — Na proposta o concorrente deverá indicar o lote que pretende adquirir e o preço que propõe pagar, que deve ser de montante igual ou superior ao valor base por metro quadrado da alienação do lote, ou lotes, fixado no procedimento de hasta pública e ser expresso em euros, por extenso e algarismos, prevalecendo em caso de divergência o valor indicado em algarismos.

3 — A proposta deverá ser redigida em língua portuguesa e assinada pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para o obrigar.

4 — A proposta e os documentos que a acompanham devem ser apresentados nos termos definidos e nos prazos estabelecidos no procedimento de hasta pública.

5 — Na sua proposta o concorrente deve indicar endereço de correio eletrónico para onde deverão ser enviadas as comunicações e notificações do procedimento de hasta pública.

6 — A proposta é acompanhada pelos seguintes documentos:

- a) Certidão comercial ou código de acesso à certidão comercial, se o concorrente for pessoa coletiva ou declaração de início de atividade, se o concorrente for pessoa singular;
- b) Quando a proposta é assinada por representante a mesma deve vir instruída com documento que permita ao Município de Monforte conferir os poderes da pessoa que assina;
- c) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d) e e) do n.º 2 do artigo 15.º; e
- d) Memória descritiva do projeto empresarial indicando de forma clara e precisa o seguinte:
 - i) Fases, prazos e calendário para a execução do projeto empresarial;
 - ii) Descrição detalhada do projeto empresarial, indicando a atividade económica a prosseguir e o respetivo setor;
 - iii) Montante do investimento a realizar no projeto empresarial;
 - iv) Razão justificativa da necessidade de aquisição de mais do que um lote, no caso de tal se revelar necessário à execução do projeto empresarial;
 - v) Comprovativo da solidez empresarial do concorrente com garantias de que a sua situação económico-financeira lhe permite executar o projeto empresarial com recurso a capitais próprios ou o acesso a financiamento que o permita executar;
 - vi) Indicação do número de postos de trabalho efetivos existentes na sua unidade industrial, assim como a previsão dos postos de trabalho a criar após a realização do projeto empresarial, respetivo faseamento e qualificação;
 - vii) A utilização de energias renováveis na atividade económica a prosseguir;
 - viii) A utilização de energias renováveis e medidas de eficiência energética e ambiental no processo de construção do(s) edifício(s) e/ou edificação(ões) a implementar no lote, bem como no âmbito da atividade económica a executar na unidade empresarial;
- e) Qualquer outro documento necessário para evidenciar o cumprimento pelo projeto empresarial de obrigações ambientais previstas na lei, no plano pormenor da Zona Industrial ou exigidas em sede de licenciamento industrial;
- f) Qualquer outro documento que entenda por conveniente face ao investimento a realizar.

7 — A não apresentação dos documentos referidos no número anterior determina a exclusão da proposta.

Artigo 19.º

Critérios de atribuição de lotes

1 — A análise das propostas para efeitos de alienação de lotes assentará nos seguintes critérios, cujas ponderações serão estabelecidas no caderno de encargos:

- a) Preço proposto para a aquisição do lote;
- b) Prazo de execução do projeto empresarial;
- c) Investimentos a realizar no projeto empresarial que representem inovação tecnológica e a utilização de energias renováveis nos processos de produção ou inovação tecnológica dos serviços prestados;
- d) Criação de postos de trabalho e/ou aumento da qualificação dos postos de trabalho existentes ou a criar.

Artigo 20.º

Abertura das propostas

1 — O ato público de abertura das propostas é dirigido pelo presidente da comissão, composta por três trabalhadores do Município de Monforte, a designar no anúncio de hasta pública.

2 — O ato público de abertura das propostas será realizado perante os concorrentes no dia, hora e local indicado no anúncio de hasta pública.

3 — Poderão assistir ao ato público todas as pessoas interessadas, podendo intervir os concorrentes ou os seus representantes devidamente credenciados para o efeito.

4 — O Presidente da comissão procederá à abertura e leitura das propostas, indicando expressamente o lote a que se refere a proposta e o preço de aquisição proposto.

5 — No ato público a comissão apenas procede à verificação de que a proposta vem instruída nos termos do artigo 18.º e não procede, nesse ato, à análise das propostas.

6 — As deliberações da comissão tomadas no âmbito do ato público consideram-se, para os devidos efeitos, notificadas aos concorrentes, nesse ato, não havendo lugar a qualquer outra forma de notificação.

7 — No ato público a comissão deve solicitar aos concorrentes que, no prazo de cinco dias úteis, procedam ao suprimento de irregularidades das suas propostas causadas pela não apresentação de documentos que se limitem a comprovar factos ou qualidades anteriores à data da apresentação da proposta e desde que tal suprimento não afete a concorrência e a igualdade de tratamento.

8 — Nenhum concorrente poderá ser excluído sem que tenha lugar a respetiva audiência prévia.

Artigo 21.º

Análise das propostas pela comissão

1 — No prazo de 30 dias úteis após a realização do ato público, a comissão procederá à apreciação e análise das propostas de acordo com os critérios de atribuição de lotes fixados no anterior artigo 19.º do presente regulamento.

2 — A comissão pode pedir aos concorrentes quaisquer esclarecimentos sobre as propostas apresentadas que considere necessários para efeito da análise e avaliação das mesmas, desde que os esclarecimentos solicitados não afetem a concorrência ou a igualdade de tratamento.

3 — Os esclarecimentos prestados pelos respetivos concorrentes fazem parte integrante das mesmas, desde que não contrariem ou alterem os elementos constantes dos documentos que as constituem.

4 — Os pedidos de esclarecimentos formulados pela comissão, bem como os esclarecimentos prestados devem ser notificados a todos os concorrentes.

5 — Após a análise das propostas a comissão elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das mesmas.

6 — Elaborado o relatório preliminar a comissão envia-o a todos os concorrentes, fixando-lhes um prazo, não inferior a cinco dias úteis, para se pronunciarem por escrito, ao abrigo do direito da audiência prévia.

7 — Cumprido o disposto no número anterior, a comissão elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.

8 — Quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constantes do relatório preliminar, a comissão procede a nova audiência prévia, nos termos referidos no anterior n.º 6.

9 — O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo de hasta pública, é enviado à Câmara Municipal para aprovação das propostas e decisão de alienação dos lotes.

Artigo 22.º

Decisão de alienação

1 — Recebido o relatório final e os documentos que o acompanham nos termos do n.º 9 do artigo anterior, a Câmara Municipal decidirá sobre a aprovação de todas as propostas contidas no relatório final para efeitos de alienação de lotes.

2 — A decisão de alienação dos lotes, acompanhada do relatório final, é notificada em simultâneo a todos os concorrentes.

CAPÍTULO IV

Alienação dos lotes

Artigo 23.º

Alienação do lote

1 — A escritura pública de compra e venda será celebrada no prazo de 60 dias a contar da notificação da decisão de alienação e atento o previsto no n.º 2 do artigo 24.º

2 — Sempre que se verifique facto ou circunstância que impeça o concorrente de celebrar a escritura pública de compra e venda no prazo referido no número anterior, a Câmara Municipal poderá prorrogar o prazo para a sua celebração, até ao máximo de 6 meses, em função das razões invocadas para o efeito.

3 — Se por facto que lhe seja imputável o concorrente não comparecer no dia, hora e local fixados para a celebração da escritura de compra e venda a decisão de alienação do lote caduca, e, nos procedimentos de alienação de lote em hasta pública, o lote será alienado ao concorrente que apresentou a proposta ordenada em lugar subsequente.

Artigo 24.º

Condições de pagamento

1 — O pagamento deverá ser feito da seguinte forma:

- a) 25 % com a adjudicação;
- b) Os restantes 75 % serão pagos no ato da escritura pública.

2 — A escritura pública de compra e venda será realizada a partir do momento em que o lote seja disponibilizado.

Artigo 25.º

Penalização

1 — Em caso de incumprimento dos prazos estabelecidos no artigo 12.º anterior a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização, por cada mês de atraso ou fração de mês, em montante correspondente a 5 % do valor de alienação do lote, até ao limite de seis meses.

2 — Se o adquirente do lote não cumprir de forma exata e pontual com o projeto empresarial constante da proposta de aquisição do lote, a Câmara Municipal notificá-lo-á para cumprir dentro de um prazo razoável.

3 — Mantendo-se a situação de incumprimento após o decurso do prazo fixado no número anterior, a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização do montante de 10 % do valor de alienação do lote, até ao limite de seis meses.

Artigo 26.º

Incumprimento

1 — Se, aplicadas as penalizações referidas no artigo anterior, o adquirente do lote se mantiver em situação de incumprimento, a Câmara Municipal poderá resolver o contrato de compra e venda com fundamento em incumprimento definitivo do contrato por facto imputável ao adquirente.

2 — A resolução do contrato de compra e venda opera-se pela notificação por escrito ao adquirente do lote da deliberação da Câmara Municipal que decidiu resolver o contrato, devendo o adquirente dirigir-se aos serviços competentes para instruir a respetiva escritura.

3 — Caso o adquirente do lote não compareça no dia, hora e local fixados para a celebração da escritura de resolução do contrato/reversão, a Câmara Municipal procederá às diligências legais para reverter o lote.

4 — Em caso de resolução do contrato de compra e, o lote e as benfeitorias executadas neste reverterem para o domínio privado do Município de Monforte.

Artigo 27.º

Cessação da laboração

1 — Nos primeiros cinco anos de laboração ou início da atividade económica o Município de Monforte pode resolver o contrato de compra e venda, adotando para o efeito os procedimentos previstos no artigo anterior, em caso de ocorrência da cessação da laboração ou da atividade económica ou suspensão desta por período superior a 12 meses, sem que seja apresentado à Câmara Municipal de Monforte fundamento para tal cessação ou suspensão, bem como plano para o recomeço/retoma da laboração e da atividade económica, indicando expressamente os prazos para o efeito ou no caso deste ser apresentado, não serem cumpridos os prazos e as condições estabelecidas no mesmo.

2 — Presume-se a cessação da laboração ou da atividade económica nas seguintes situações:

- a) Em caso de insolvência;
- b) Em caso de cessação da atividade empresarial, nomeadamente da atividade produtiva e/ou prestação de serviços;
- c) Quando ocorra procedimento de despedimento coletivo;
- d) Quando o adquirente não tenha procedido à apresentação de contas no último ano da atividade;
- e) Quando as portas da unidade empresarial ou industrial se encontrem todas encerradas durante o horário de funcionamento desta; e
- f) Quando a unidade empresarial ou industrial apresenta sinais claros de abandono.

Artigo 28.º

Afastamento do direito de resolução e reversão

1 — A Câmara Municipal poderá afastar o direito de resolução do contrato de compra e venda e de reversão do lote e dos edifício(s) ou edificações construídas no mesmo, nos termos previstos no artigo 26.º e artigo 27.º, quando o adquirente do lote necessitar de obter financiamento de instituição financeira para a execução das obras de construção do edifício(s) ou edificações e/ou execução do projeto empresarial e desde que tal seja absolutamente indispensável à aprovação do financiamento.

2 — Para os efeitos previstos no número anterior o adquirente deverá formalizar o pedido de afastamento do direito de resolução e reversão explicando as razões de facto e de direito subjacentes ao pedido, juntando comprovativo da aprovação do financiamento ou declaração da instituição financeira expressamente a atestar que o afastamento do direito de resolução e reversão é indispensável à aprovação do financiamento, que será apreciado pela Câmara Municipal.

3 — Em caso de afastamento do direito de resolução e reversão nos termos previstos neste artigo o adquirente deverá prestar caução destinada a garantir o exato e pontual cumprimento das condições de alienação previstas neste regulamento de montante equivalente ao valor base do lote determinado nos termos do artigo 11.º e pelo prazo de 5 anos.

4 — O adquirente do lote deve prestar caução até ao dia da celebração da escritura de compra e venda ou no prazo de cinco dias a contar da notificação da deliberação da Câmara Municipal referida no n.º 1 deste artigo.

5 — A caução é prestada por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, ou mediante seguro-caução ou garantia bancária autónoma à primeira solicitação.

Artigo 29.º

Direito de preferência e condição de alienação a terceiros

1 — Os adquirentes dos lotes não poderão alienar, a título gratuito ou oneroso, ou sob qualquer outra forma transferir para outrem a posse sobre a totalidade ou parte dos lotes adquiridos e das edificações nele implantadas, sem que para o efeito estejam autorizados pela Câmara Municipal,

gozando o Município do direito de preferência, com eficácia real nos termos do previsto nos artigos 414.º a 423.º do Código Civil.

2 — O adquirente que pretenda alienar lote e as edificações nele implantadas, seja a que título for, deve comunicar, por escrito, à Câmara Municipal de Monforte o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato, podendo a Câmara Municipal, após receber a comunicação, exercer o direito de preferência no prazo de 30 dias.

3 — Sempre que o Município não exerça o direito de preferência previsto nos números anteriores e caso a alienação ocorra nos primeiros 5 anos de laboração ou início da atividade económica, a alienação do lote fica condicionada à prestação de caução por parte do terceiro adquirente, destinada a garantir o exato e pontual cumprimento das condições de alienação previstas neste regulamento, de montante equivalente ao valor base do lote determinado nos termos do artigo 11.º e pelo prazo de 5 anos.

4 — A caução a que se refere o número anterior deve ser prestada com a antecedência de quatro dias úteis da celebração da escritura de compra e venda e nos termos previstos no n.º 5 do artigo 28.º

5 — A Câmara Municipal deverá emitir certidão a atestar a prestação de caução até ao dia útil anterior à celebração da escritura de compra e venda.

6 — Caso a escritura de compra e venda não seja celebrada e conseqüentemente o lote não seja alienado, a Câmara Municipal procederá à liberação integral da caução prestada no prazo de 30 dias a contar da comunicação, por escrito, de que o lote não foi alienado, acompanhada de certidão atualizada da descrição do registo predial do lote.

CAPÍTULO V

Direitos e deveres — Disposições finais

Artigo 30.º

Disposições gerais

Os projetos empresariais instalados na zona industrial têm o direito de usufruir de todas as infraestruturas e serviços de uso comum, segundo as condições estabelecidas e com as limitações impostas, por razões de ordem funcional, estratégica ou de segurança, pelo Município ou pelas respetivas entidades fornecedoras.

Artigo 31.º

Obrigações dos adquirentes dos lotes

1 — Constituem obrigações dos adquirentes dos lotes:

- a) Manter o(s) edifício(s), edificações e restantes construções em bom estado de conservação executando nestes todas as obras de manutenção necessárias com devida regularidade;
- b) Manter as infraestruturas e equipamentos exteriores em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
- c) Manter sempre tratados os espaços verdes, no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
- d) Manter permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote; e
- e) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados;
- f) Cumprir e fazer cumprir pelos membros dos seus órgãos sociais, trabalhadores, clientes, fornecedores e visitantes o disposto no presente regulamento;
- g) Observar as regras gerais de urbanidade, segurança e respeito por terceiros;
- h) Permitir o acesso aos equipamentos sob gestão do Município que se encontrem nas instalações que ocupam para fins de manutenção e reparação;

i) Manter em vigor, seguros de responsabilidade civil e seguros multiriscos sobre as suas instalações que cubram riscos de incêndios, explosão e outros riscos relevantes para as atividades económicas exercidas;

j) Zelar pelas infraestruturas, equipamentos e outros bens comuns da Zona Industrial;

k) Comunicar ao Município de Monforte quaisquer situações detetadas que possam prejudicar o funcionamento das Zona Industrial ou/e a degradação e destruição das infraestruturas e outros bens comuns;

l) Manter os lotes limpos, sem vegetação, e vedados, enquanto não iniciarem a execução das obras de construção a executar no lote de acordo com o projeto empresarial proposto, não sendo permitido o depósito temporário de resíduos nem substância perigosas ou poluentes.

2 — Os adquirentes dos lotes não podem permitir que terceiros utilizem, a título gratuito ou oneroso, qualquer área das suas instalações ou áreas comuns, salvo se previamente autorizadas pela Câmara Municipal.

Artigo 32.º

Dúvidas e Omissões

As dúvidas ou omissões que resultarem da redação ou aplicação do presente regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal de Monforte.

Artigo 33.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento é revogado o Regulamento Municipal de Atribuição de Lotes Industriais, aprovado pela Assembleia Municipal de Monforte em reunião de 17 de setembro de 1997 e publicado no Apêndice n.º 13, da 2.ª série, n.º 25 do *Diário da República* de 30 de janeiro de 1998, sem prejuízo, quanto aos lotes já alienados e localizados na Zona Industrial inicial, dos direitos adquiridos ao abrigo do mesmo.

Legislação aplicável

Artigo 34.º

Disposições finais

1 — As disposições do presente regulamento em caso algum dispensam o cumprimento de toda a legislação aplicável a cada caso concreto de unidades a instalar na zona, às respetivas atividades e normas de controlo ambiental.

2 — As situações de ordem jurídica não previstas nestas serão solucionadas pelas disposições subsidiariamente aplicáveis.

3 — O Tribunal Judicial da Comarca de Portalegre é o órgão territorialmente competente para a resolução de conflitos entre as partes.

Artigo 35.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte à da sua publicação no *Diário da República*.

315256531