



**MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA**

**REGULAMENTO MUNICIPAL DE ATRIBUIÇÃO DE LOTES  
DA ZONA INDUSTRIAL LIGEIRA**



**MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA**

**REGULAMENTO MUNICIPAL DE ATRIBUIÇÃO DE LOTES  
DA ZONA INDUSTRIAL LIGEIRA**



**NOTA JUSTIFICATIVA**

1º-O presente Regulamento, tem como principal objectivo compilar as alterações a que a versão inicial foi sujeita e expurgá-lo de algumas dificuldades de leitura e interpretação que as alterações, mormente quando não são acompanhadas da necessária republicação, sempre provocam; Assim o presente documento, constitui a republicação do Regulamento inicial, tendo em atenção todas as alterações posteriormente introduzidas

2º-Mantém-se, obviamente, o objectivo inicial deste Regulamento que é o de definir as condições de alienação de lotes na área abrangida pelo Plano de Pormenor da Zona Industrial Ligeira de Condeixa-a-Nova.

3º- Tendo em atenção que, por força das alterações introduzidas, se verifica alguma confusão na leitura dos artigos, é proposta a revogação do Regulamento inicial bem como de todas as alterações que se lhe seguiram, e a aprovação do que agora se propõe que, como já se referiu, compila todas as normas que têm vindo a ser-lhe introduzidas tornando-o, por isso mais claro.

4º- Corrige-se, igualmente, no presente documento a questão da não aplicabilidade às empresas leasing da Reserva de Propriedade uma vez que, aquando da última alteração aprovada em 30-12-2005 essa intenção consta da Nota Justificativa mas, por evidente lapso, manteve-se o artigo 14º com a mesma redacção, situação que urge corrigir.

**Competência Regulamentar**

O presente regulamento é aprovado nos termos da competência atribuída às autarquias locais pelo artigo 241º da Constituição de República Portuguesa, da alínea a) do nº 2 do artigo 53º da Lei 169/99 de 18 de Setembro, na actual redacção tendo por base a proposta apresentada pela Câmara Municipal conforme previsto na alínea a) do nº 6 do artigo 64º da mesma Lei.



**Artigo 1º**

**(Âmbito de Aplicação)**

O presente Regulamento estabelece as regras e os critérios que regem a alienação dos lotes de terreno municipais, localizados na Zona Industrial Ligeira de Condeixa-a-Nova e adiante designada por ZIL.

§ Os critérios estabelecidos para a venda de lotes aplicar-se-ão, na íntegra, à venda em regime de propriedade horizontal com as eventuais adaptações.

**Artigo 2º**

**(Objectivos Gerais)**

Todas as acções a desenvolver na ZIL e todos os projectos industriais aceites, devem respeitar, promover e consubstanciar os objectivos gerais estabelecidos para a implementação da ZIL designadamente:

- a) Apoiar novas iniciativas empresariais;
- b) Promover o desenvolvimento regional de forma sustentada e ordenada;
- c) Fomentar o desenvolvimento e ordenamento industrial com respeito pelas boas normas ambientais;
- d) Fomentar a reestruturação e diversificação dos sectores já implantados;
- e) Criar emprego e fixar a população.



**Artigo 3º**

**Conformidade com a legislação**

A entidade em instalação na ZIL, terá que respeitar:

- 1 - O Plano Pormenor da ZIL e demais legislação em vigor na utilização dos lotes e as acções de transformação neles implementadas;
- 2 - O faseamento e os respectivos prazos do processo de instalação.

**Artigo 4º**

**(Gestão da ZIL)**

A gestão, nomeadamente a promoção e administração, de todo o território industrial pertence à Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova (C.M.C.) ou entidade por ela designada, que terá a responsabilidade de implementar os instrumentos de planeamento e gestão em vigor.

**Artigo 5º**

**(Condições de Atribuição de Lotes)**

1 - A C.M.C. reserva o direito da alienação de lotes às entidades, que para tal apresentem a necessária candidatura, tendo em consideração os seguintes aspectos:

- a) Classificação da actividade das entidades, no âmbito da indústria transformadora;
- b) Medidas de protecção do ambiente e meios de combate à poluição;
- c) O número de postos de trabalho a criar;
- d) O interesse económico para o município dos projectos empresariais a instalar;
- e) As suas condições de viabilidade económico-financeira;
- f) As condições e as características de instalação e laboração.

2 - A C.M.C. fixará anualmente, o preço da venda, por metro quadrado, dos lotes a alienar.

3 - A C.M.C. poderá, quando o entender justificado, proceder à atribuição de benefícios tendo em conta o número de postos de trabalho criados, e tipo de actividade económica, ou a incidência que a entidade a instalar tenha no desenvolvimento da economia local.

4 - Sempre que, para um mesmo lote, se apresente em simultâneo, mais que um interessado, em condições de ser aceite, a Câmara Municipal deliberará a realização de hasta pública, fixando as condições para a sua efectivação.



**Artigo 6º**

**(Candidatura)**

A entidade, para se candidatar à instalação na ZIL e à aquisição de um lote industrial, terá de entregar um requerimento e um questionário de candidatura (anexo I), podendo a C.M.C. exigir, sempre que considere conveniente, a entrega de outros documentos e estudos por forma a possibilitar a maior clarificação do processo de candidatura.

**Artigo 7º**

**(Processo de Candidatura)**

A C.M.C., através dos seus serviços, analisará, no prazo de um mês, o processo de candidatura que se processa da seguinte forma:

- Verificação do pedido de aquisição de lotes pelos serviços da C.M.C.
- Proposta de localização na ZIL e indicação do respectivo lote.
- Informação ao requerente acerca do deferimento, ou indeferimento do pedido.

**Artigo 8º**

**(Escritura de Compra e Venda)**

- 1 - Deferido o pedido de atribuição do lote deverá realizar-se, a escritura pública de compra e venda, no prazo máximo de 90 dias, após a recepção da notificação de atribuição do lote.
- 2 - A não realização da escritura pública de compra e venda, por razões imputáveis à entidade adquirente, no prazo previsto no presente artigo, implica a anulação da atribuição do lote sem que haja lugar a qualquer indemnização.



**Artigo 9º**

**(Formas de Pagamento)**

O pagamento dos lotes atribuídos com base no presente regulamento será, em princípio, efectuado por uma das seguintes formas:

1.-Empresas leasing ou congéneres:

1.1.-20%, com o contrato promessa de compra e venda a celebrar no prazo de 20 dias após a recepção da notificação da atribuição do lote;

1.2.-80%, no acto da escritura de compra e venda a celebrar até 30 dias após o contrato promessa;

ou,

1.3.-100%, no acto da escritura de compra e venda a celebrar até 60 dias, após a recepção da notificação de atribuição do lote;

2.-Outras empresas

2.1.-20%, com o contrato promessa de compra e venda, a celebrar no prazo de 20 dias após a recepção da notificação de atribuição do lote;

2.2.-40%, no acto da escritura de compra e venda a celebrar até 30 dias após o contrato de promessa;

2.3.-40%, 60 dias após a data da escritura.

NOTA :

Caso não seja celebrado o contrato promessa, serão pagos os 60% no acto de celebração da escritura.

3.-A C.M.C. poderá aceitar outra calendarização de pagamento, se tal for requerido pela empresa compradora do lote.



**Artigo 10º**

**(Causas de Reversão)**

1 - Os lotes de terreno atribuídos às entidades reverterão a favor da C.M.C., se ela assim o entender, quando:

- a) Não for requerido o licenciamento da obra, no prazo de um ano, a partir da data da celebração da escritura de compra e venda;
- b) Ocorrer a caducidade da licença de construção nos termos da lei em vigor;
- c) Se verificar a falta de pagamento da prestação referida no ponto 2.3. do artigo 9º, excepto em casos excepcionais e devidamente justificados, imputando à Câmara Municipal a aceitação de justificação apresentada.

2-No caso de Reversão:

- a) O terreno será pago ao preço a que foi vendido, actualizado pelos índices anuais de inflação publicados pelo INE;
- b) Os edifícios serão pagos tendo em consideração a área de construção e por acordo. Na falta deste recorrer-se-á a uma comissão arbitral para determinação do preço, nos termos do art. 11º.

NOTA: as cláusulas do presente artigo não são aplicadas quando a escritura for realizada com uma empresa leasing ou congénere.

**Artigo 11º**

**(Comissão Arbitral)**

A comissão arbitral é constituída por três árbitros, sendo um nomeado pela C.M.C., outro pela entidade alienante e o terceiro de comum acordo. Na falta do terceiro elemento e passados 15 dias da data da constituição da comissão, a nomeação daquele será feita pelos dois árbitros. Se mesmo assim não houver acordo, recorrer-se-á a uma acção judicial de arbitragem.





**Artigo 12º**

**(Venda dos Lotes Atribuídos e direito de preferência)**

1-É permitida a venda ou cedência dos lotes, com prévia autorização da C.M.C., a qual apreciará o pedido tendo em conta o disposto no artigo 5º, devendo o mesmo ser instruído conforme o artigo 6º.

2- Após a assinatura da escritura de compra e venda, e por um período de dez anos, a C. M.C. goza do direito de preferência, em caso de alienação do lote e construções nele edificadas.

NOTA: Estas cláusulas não se aplicam quando, tratando-se de uma empresa leasing, a venda do imóvel for feita ao próprio locatário.

**Artigo 13º**

**(Ónus Constantes da Escritura Pública)**

A escritura pública de compra e venda dos lotes, que será efectuada com reserva de propriedade, conforme artigo 409º do C.C. deverá conter, obrigatoriamente, os ónus sujeitos a registo, referidos nos artigos 10 e 12º.

NOTA:

Não se aplica a reserva de propriedade quando se trate de uma empresa leasing ou congénere, sendo que, nestes casos, apenas são sujeitos a registo os ónus constantes do artigo 12º, considerando no entanto a excepção ali prevista.

**Artigo 14º**

**(Deveres da C.M.C.)**

1 - É dever da C.M.C.:

- a) Gerir eficazmente a ocupação e utilização da ZIL;
- b) Manter o ambiente geral em boas condições;
- c) Prestar uma assistência continuada aos investidores.



**Artigo 15º**

**(Conservação e Manutenção)**

Tendo por objectivo a manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental e urbana, a administração da entidade proprietária é responsável por:

- a) Manter os edifícios e restantes construções em bom estado de conservação, promovendo para isso as necessárias obras com a devida regularidade;
- b) Manter os equipamentos fabris exteriores em boas condições, funcionamento e segurança;
- c) Manter sempre tratados os espaços verdes no interior do lote, seja eles arborizados, relvados ou ajardinados;
- d) Manter permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote;
- e) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços camarários, caso os mesmos sejam requeridos.

**Artigo 16º**

**(Casos omissos)**

Quaisquer dúvidas ou omissões do presente regulamento serão resolvidas pela Assembleia Municipal de Condeixa-a-Nova nos termos da legislação em vigor.



## **MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA**

### **REGULAMENTO MUNICIPAL DE ATRIBUIÇÃO DE LOTES DA ZONA INDUSTRIAL LIGEIRA**

#### **Artigo 17º**

##### **(Norma Transitória)**

- 1- As cláusulas introduzidas ao presente Regulamento pela última alteração aprovada (reunião da Assembleia Municipal de 30-12-2005) que aqui se republicam, são aplicáveis retroactivamente, ao abrigo da alínea a) do nº 2 do art. 128º do CPA, a todos os negócios iniciados antes da sua introdução.
  
- 2- Quanto àqueles cuja escritura pública tenha sido já celebrada, será a mesma alterada, sempre que for solicitado pelos interessados, onde serão revogadas as cláusulas prejudiciais, colocando assim, todos os investidores numa situação de igualdade.

#### **Art. 18º**

##### **(Norma revogatória)**

Com a entrada em vigor do presente Regulamento é revogado o Regulamento em vigor bem como todas as alterações que lhe foram introduzidas.

#### **Artº 19º**

##### **(Entrada em vigor)**

O presente regulamento entrará em vigor logo após a sua publicação em edital.



## MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

### REGULAMENTO MUNICIPAL DE ATRIBUIÇÃO DE LOTES DA ZONA INDUSTRIAL LIGEIRA

O Presidente,

Os Vereadores,

Aprovado em Reunião da Assembleia Municipal em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

O Presidente,

O Secretário,



**MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA**

**REGULAMENTO MUNICIPAL DE ATRIBUIÇÃO DE LOTES  
DA ZONA INDUSTRIAL LIGEIRA**