



# PARQUE EMPRESARIAL DE SARDOAL

## Regulamento



Junho 2015

# REGULAMENTO DO PARQUE EMPRESARIAL DE SARDOAL

## Índice

Preâmbulo -----	3
CAPÍTULO I - Disposições gerais -----	4
Artº 1º - Lei habilitante -----	4
Artº 2º - Objeto e âmbito -----	4
Artº 3º - Caracterização geral do PES -----	4
Artº 4º - Atividades admissíveis no PES -----	4
Artº 5º - Escrituras de compra e venda e registos -----	5
Artº 6º - Ónus e encargos -----	5
Artº 7º - Preço dos lotes -----	6
CAPÍTULO II - Atribuição de lotes pela Câmara Municipal -----	6
Artº 8º - Processo de atribuição -----	6
Artº 9º - Apresentação de candidaturas -----	6
Artº 10º - Avaliação das candidaturas -----	7
Artº 11º - Admissão -----	8
Artº 12º - Contrato-promessa de compra e venda -----	8
Artº 13º - Escritura de compra e venda -----	9
CAPÍTULO III - Transmissão pelos proprietários a terceiros -----	9
Artº 14 - Alugueres -----	10
Artº 15º - Condições gerais de transmissão -----	10
Artº 16º - Intuito não lucrativo -----	11
Artº 17º - Direito de preferência -----	11
CAPÍTULO IV - Instalação e laboração no PES -----	12
Artº 18 - Edificações e estruturas -----	12
Artº 19º - Prazos do processo de instalação -----	12
Artº 20º - Inatividade -----	12
Artº 21º - Conservação e manutenção dos lotes -----	12
Artº 22º - Proteção ambiental -----	13
Artº 23º - Utilização diferente -----	13
CAPÍTULO V - Disposições finais -----	13
Artº 24º - Lotes já atribuídos pela Câmara Municipal -----	13
Artº 25º - Direito de reversão -----	14
Artº 26 - Situações excecionais -----	14
Artº 27º - Contagem de tempo -----	15
Artº 28º - Ação fiscalizadora -----	15
Artº 29º - Norma revogatória -----	15
Artº 30º - Casos omissos -----	15
Artº 31º - Entrada em vigor -----	15

## Preâmbulo

O Município de Sardoal criou no final da década de 80, a Zona Industrial de Sardoal, tendo o Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Sardoal sido publicado na sua atual versão, no Diário da República II Série de 14 de setembro de 1999.

Logo após a criação da Zona Industrial e para regulamentar a atribuição dos lotes e a respetiva instalação, a Câmara Municipal de Sardoal implementou as “Condições para a Cedência de Terrenos na Zona Industrial”.

No entanto, ao longo dos últimos anos, tem-se vindo a verificar que na prática, tal regulamentação se reveste de uma certa exiguidade e obsolescência, mostrando-se desajustada com a realidade atual, pelo que se reconhece a extrema necessidade em ser criado o presente Regulamento, clarificando e aperfeiçoando os direitos e deveres, quer dos proprietários dos lotes da Zona Industrial, quer do próprio Município.

Em simultâneo, e porque conceptualmente o paradigma destes locais inicialmente denominados “industriais”, é nos dias de hoje muito mais abrangente, procede-se também à alteração da denominação de “Zona Industrial de Sardoal” para “Parque Empresarial de Sardoal”.

Com este Regulamento pretende-se por um lado, garantir uma gestão rigorosa e criteriosa do erário público e por outro, ir ao encontro das legítimas necessidades e anseios dos empresários, dotando o Município de um instrumento de acompanhamento, de mobilização, de sensibilização e de desbloqueamento de situações que impeçam ou dificultem o desenvolvimento do Parque Empresarial de Sardoal.

Pelo facto de terem sido adquiridos antes da entrada em vigor do Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Sardoal, os lotes 1, 2 e 3, ficam excluídos deste Regulamento.

Assim, no exercício da responsabilidade e competência cometida à Câmara Municipal pelos artºs 112º e 241º da Constituição da República Portuguesa e artº 33º, nº 1, alínea k), da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, foi elaborada a proposta de Regulamento, que após apreciação pública e recolha de sugestões nos termos do artº 101º do Código do Procedimento Administrativo, publicado pelo Decreto-Lei nº 4/2015 de 07 de janeiro, adiante designado por CPA, foi aprovada por deliberação desta Câmara Municipal de Sardoal em reunião ordinária de 24 de junho de 2015.

O Regulamento do Parque Empresarial de Sardoal foi aprovado pela Assembleia Municipal de Sardoal, nos termos da alínea g) do artº 25º da Lei 75/2013 de 12 de setembro, na sessão ordinária de 30 de junho de 2015.

## **CAPÍTULO I**

### **Disposições gerais**

#### **Artigo 1º**

##### **Lei habilitante**

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto nos artºs 112º e 241º da Constituição da República Portuguesa e artº 33º, nº 1, alínea k) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

#### **Artigo 2º**

##### **Objeto e âmbito**

O presente Regulamento:

1. Estabelece as normas de atribuição, alienação, instalação e utilização dos lotes e/ou edificações do Parque Empresarial de Sardoal, adiante designado por PES.
2. Aplica-se, com as devidas adaptações, às entidades detentoras de lote(s) à data da sua entrada em vigor, e integralmente, às que se venham a instalar no mesmo.
3. Não se aplica aos lotes nºs 1, 2 e 3, com as descrições prediais nºs 164, 427 e 161, respetivamente, todas da freguesia de Valhascos e da Conservatória do Registo Predial de Sardoal.

#### **Artigo 3º**

##### **Caraterização geral do PES**

1. O PES situa-se em terrenos pertencentes às freguesias de Sardoal e Valhascos, concelho de Sardoal, a Sudeste da Estrada Nacional 2 entre o Ramal e o Marco.
2. As infraestruturas do PES são constituídas genericamente por:
  - a. Acessos e arruamentos comuns;
  - b. Espaços de estacionamento comuns;
  - c. Redes principais de água, eletricidade e comunicações;
  - d. Redes principais de drenagem de águas residuais e de águas pluviais;
  - e. Equipamentos de interesse coletivo (iluminação exterior e sinalização);
  - f. Espaços verdes comuns.
3. As infraestruturas são construídas e mantidas pela Câmara Municipal, sem prejuízo de intervenção de entidades terceiras.

#### **Artigo 4º**

##### **Atividades admissíveis no PES**

1. São admitidas atividades exercidas por entidades públicas ou privadas, nomeadamente:
  - a. Indústria transformadora, preferencialmente de elevado nível de incorporação tecnológica;
  - b. Transportes e logística;

- c. Comércio;
  - d. Oficinas;
  - e. Construção e obras públicas;
  - f. Agroindustrial;
  - g. Serviços;
  - h. Outras, devidamente autorizadas pela Câmara Municipal, que pelas suas características e para as quais, não seja adequada a localização em áreas urbanas.
2. Não são admitidas atividades que apresentem riscos consideráveis para o ambiente e/ou para a segurança de pessoas e bens, bem como as atividades em que sejam detetados conflitos ou prejuízos significativos no funcionamento e na conservação das infraestruturas do PES, a menos que estas se revelem de elevado interesse regional ou local, sendo necessário neste caso, um estudo de avaliação e minimização dos impactos e dos riscos significativos e os pareceres favoráveis que se afigurem relevantes e obrigatórios nos termos da lei.

#### **Artigo 5º**

##### **Escrituras de compra e venda e registos**

1. O presente Regulamento fará parte integrante de todas as escrituras de compra e venda e de qualquer contrato de transmissão cujo objeto sejam os lotes e/ou edificações que integram o PES.
2. Os proprietários dos lotes adquiridos:
  - a. Registam obrigatoriamente na Conservatória do Registo Predial do concelho de Sardoal:
    - (1) No prazo de 60 dias a contar da data da escritura, a compra dos lotes, registando igualmente o ónus do exercício do direito de reversão, direito de preferência e obrigação de cumprimento das condições, prazos e regras previstas no presente Regulamento;
    - (2) No prazo de 60 dias a contar da data do alvará de utilização (ou averbamento no mesmo), todas as edificações ou construções realizadas nos lotes.
  - b. Ficam obrigados a entregar na Câmara Municipal, a(s) certidão(ões) dos registos referidos anteriormente, no prazo de 30 dias após a realização dos mesmos.

#### **Artigo 6º**

##### **Ónus e encargos**

Os proprietários dos lotes não podem constituir sobre os mesmos quaisquer ónus, encargos ou responsabilidades, tanto de natureza real como obrigacional, sem prévia autorização da Câmara Municipal, sob pena de nulidade.

## **Artigo 7º**

### **Preço dos lotes**

O valor base por m<sup>2</sup> dos terrenos dos lotes do PES, será aprovado anualmente pela Câmara Municipal e publicitado por meio de edital e no *website* do Município.

## **CAPÍTULO II**

### **Atribuição de lotes pela Câmara Municipal**

## **Artigo 8º**

### **Processo de atribuição**

1. Sempre que a Câmara Municipal pretenda atribuir lotes disponíveis, fará a divulgação desse facto e do prazo para apresentação de candidaturas, através de edital e do seu *website*.
2. A atribuição dos lotes será sempre feita por alienação direta e em regime de propriedade plena, através de deliberação da Câmara Municipal, mediante avaliação da(s) candidatura(s), nos termos do artº 10º do presente Regulamento.
3. Os lotes e/ou edificações serão entregues no estado em que se encontrarem, sendo da responsabilidade do adquirente todo o investimento necessário ao projeto.

## **Artigo 9º**

### **Apresentação de candidaturas**

Os interessados em instalar-se no PES deverão proceder à formalização da sua candidatura na Câmara Municipal, através da entrega dos seguintes elementos:

1. Ficha de Candidatura facultada pela Câmara Municipal, devidamente preenchida com, entre outra informação, os seguintes elementos:
  - a. Identificação do promotor ou representante da empresa;
  - b. Caracterização da empresa;
  - c. Apresentação geral do projeto.
2. Documentos a entregar juntamente com a Ficha de Candidatura:
  - a. Curriculum caso se apresentem a título individual, ou sinopse histórica, no caso de se tratar de pessoa coletiva;
  - b. Balanço e Demonstração de Resultados do último exercício e o último Balancete Analítico disponível, quando aplicável;
  - c. Comprovativo de situação regularizada junto dos serviços de Segurança Social e das Finanças;
  - d. Certidão de registo comercial (*on-line*) devidamente atualizada e em vigor;
  - e. Declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente Regulamento;
  - f. Outros documentos considerados relevantes para a avaliação da candidatura.

## Artigo 10º

### Avaliação das candidaturas

1. Apresentada(s) a(s) candidatura(s), e no prazo de 30 dias após a receção da(s) mesma(s), a Câmara Municipal nomeia dentro dos serviços, uma Comissão de Avaliação composta por 3 elementos, a qual procederá à apreciação da(s) candidatura(s) com base nos critérios estabelecidos no ponto 3. seguinte e elaborará um relatório preliminar a ser presente ao Executivo para deliberação. O eventual pedido de elementos complementares e pareceres, interrompem o prazo referido, desde a data do pedido até à data de entrega dos elementos solicitados e emissão de pareceres.
2. A Câmara Municipal poderá não aceitar o candidato proposto pela Comissão de Avaliação (devendo para o efeito, fundamentar devidamente de facto e de direito), determinando essa decisão, o encerramento do processo e a obrigatoriedade de se iniciar um novo procedimento.
3. A avaliação das candidaturas é feita mediante a análise de diversos fatores e respetivas ponderações conforme os critérios que se indicam:
  - a. Classificação final = 30%A + 35%B + 35%C em que:
    - (1) Caracterização do projeto e do promotor (A)  
=  $0,35*A1 + 0,35*A2 + 0,20*A3 + 0,10*A4$  em que:  
A1 - Solidez empresarial do promotor, incluindo a situação económico-financeira;  
A2 - Garantia de financiamento do projeto;  
A3 - Investimento a realizar no PES;  
A4 - Sustentabilidade ambiental.
    - (2) Interesse estratégico para a economia local (B)  
=  $0,30*B1 + 0,30*B2 + 0,20*B3 + 0,10*B4 + 0,10*B5$  em que:  
B1 - Capacidade de criar e fixar valor acrescentado no concelho;  
B2 - Criação de novas atividades estratégicas, para as quais não haja oferta no concelho;  
B3 - Inovação;  
B4 - Complementaridade com outras empresas já existentes no PES;  
B5 - Valorização dos produtos endógenos.
    - (3) Criação de postos de trabalho (C)
  - b. Obtenção da pontuação:

- (1) Fatores A e B: Avaliando cada subfactor segundo a seguinte tabela:

Avaliação	Inexistente	Baixo	Médio	Elevado	Mto. elevado
Pontuação	0	1	2	3	4

- (2) Fator C: Diretamente a partir da seguinte tabela:

Nº postos de trabalho	1 a 4	5 a 8	9 a 12	> 12
Pontuação	1	2	3	4

- c. Em caso de empate na classificação, será critério de desempate a maior classificação atribuída nos fatores B, C e A por esta ordem.

### **Artigo 11º**

#### **Admissão**

1. Após o final do prazo para apresentação de candidaturas, a Câmara Municipal dispõe de 60 dias para submeter o relatório referido no artº 10º a audiência prévia dos interessados nos termos do CPA.
2. Decorrida a audiência prévia, é elaborado o relatório final, cuja aprovação compete à Câmara Municipal. Se da audiência prévia resultar alteração da ordenação das candidaturas, haverá lugar à produção de um segundo relatório preliminar, procedido de nova audiência prévia, nos termos do número anterior.
3. Após a decisão final, a Câmara Municipal elaborará uma proposta ao candidato adquirente contendo, entre outros, os seguintes elementos:
  - a. Lote a atribuir;
  - b. Valor e condições de pagamento;
  - c. Informação relativa às condições de uso e ocupação do lote;
  - d. Minuta do contrato.
4. No prazo de 30 dias a contar do envio da proposta referida no número anterior, o candidato adquirente deverá declarar, por escrito, a aceitação da proposta, sendo considerada não aceite em caso de falta de declaração expressa, implicando o encerramento do processo de candidatura.
5. Após a receção da aceitação da proposta referida no ponto anterior, a Câmara Municipal comunica no prazo de 15 dias o facto ao interessado, bem como a data para a celebração do contrato-promessa de compra e venda.
6. No prazo de 15 dias a contar da comunicação referida no número anterior, o candidato deverá entregar na Câmara Municipal como sinal, o valor correspondente a 10% do preço do(s) lote(s), sem o qual não poderá ser celebrado o contrato-promessa de compra e venda.

### **Artigo 12º**

#### **Contrato-promessa de compra e venda**

1. O contrato-promessa de compra e venda será celebrado no prazo de 30 dias a contar da data da comunicação referida no ponto 5. do artº anterior.
2. No ato da assinatura do contrato-promessa, o candidato adquirente deverá efetuar o pagamento de 40% do preço total de aquisição.
3. O contrato-promessa de compra e venda deverá conter:
  - a. Identificação dos outorgantes;
  - b. Lote(s) a alienar;
  - c. Tipo de atividade a instalar;



- d. Preço total da venda;
  - e. Referência ao pagamento de 50% do valor da venda (10% do sinal referido no artº anterior e 40% referidos no número 2. anterior);
  - f. Prazo ou data para a celebração da escritura de compra e venda, referindo que a mesma fica condicionada à aprovação do projeto urbanístico.
4. A não assinatura do contrato-promessa de compra e venda na data marcada, salvo motivo de força maior devidamente justificado, implica a caducidade da admissão, não havendo nesse caso, lugar a devolução do sinal referido no artº anterior.
  5. Serão da responsabilidade do adquirente, todos os encargos do contrato-promessa de compra e venda.

### **Artigo 13º**

#### **Escritura de compra e venda**

1. A escritura de compra e venda terá que ser celebrada:
  - a. Só depois de aprovado o projeto urbanístico;
  - b. No prazo de 120 dias a contar da data de celebração do contrato-promessa.
2. O prazo estabelecido no número anterior poderá ser prorrogado por idênticos períodos de tempo, até ao máximo de um ano, em circunstâncias devidamente justificáveis e aceites pela Câmara Municipal.
3. Os 50% do valor da venda em falta deverão ser integralmente liquidados até à data de celebração da escritura pública.
4. Na escritura de compra e venda deverão figurar expressamente, entre outras, as seguintes menções:
  - a. Identificação do(s) lote(s);
  - b. Valor do(s) lote(s) e o uso a que se destina(m);
  - c. Sujeição ao presente Regulamento, aos regulamentos municipais aplicáveis e a demais legislação em vigor.
5. A não celebração da escritura por facto imputável ao requerente (incluindo a não aprovação do projeto urbanístico), importa para este a perda de todos os valores já pagos e dos direitos que para ele advenham da deliberação municipal e do contrato-promessa de compra e venda.
6. As despesas que resultam da escritura de compra e venda constituem encargo do adquirente, obrigando-se este a cumprir todas as obrigações fiscais decorrentes do contrato e necessárias à formalização da escritura.

## **CAPÍTULO III**

### **Transmissão pelos proprietários a terceiros**

## **Artigo 14º**

### **Alugueres**

Não são permitidos alugueres ou empréstimos de lotes (total ou parcialmente) nem a título gratuito nem a título oneroso.

## **Artigo 15º**

### **Condições gerais de transmissão**

1. Qualquer transmissão de lote(s) a terceiros só poderá ocorrer decorridos pelo menos 3 anos da última aquisição e mediante autorização prévia da Câmara Municipal.
2. Para tal, sempre que o proprietário pretenda alienar um lote (ou lotes), deverá requerer a respetiva autorização à Câmara Municipal, entregando juntamente com o requerimento, os seguintes documentos:
  - a. Informação conforme modelo a fornecer pelos serviços, com os seguintes elementos:
    - (1) Valor pelo qual pretende alienar o(s) lote(s), incluindo as benfeitorias, se aplicável;
    - (2) Caracterização do interessado em adquirir;
    - (3) Caracterização da atividade a desenvolver no PES pelo interessado em adquirir;
  - b. Documentos do interessado em adquirir:
    - (1) Curriculum, caso se apresentem a título individual, ou sinopse histórica no caso de se tratar de pessoa coletiva;
    - (2) Balanço e Demonstração de Resultados do último exercício e o último Balancete Analítico disponível, quando aplicável;
    - (3) Comprovativo de situação regularizada junto dos serviços de Segurança Social e das Finanças;
    - (4) Certidão de registo comercial (on-line) devidamente atualizada e em vigor;
    - (5) Declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente Regulamento;
    - (6) Outros documentos considerados relevantes para a análise.
3. A Câmara Municipal delibera autorizar ou não a transmissão do(s) lote(s) e comunica esse facto ao alienante no prazo máximo de 90 dias, sob pena de autorização tácita, sem prejuízo dos prazos e situações previstas no artº seguinte.
4. Após a autorização referida no ponto anterior, o adquirente terá que entregar na Câmara Municipal no prazo de 90 dias, cópia da escritura de compra e venda, bem como certidão do seu registo, conforme previsto na alínea b. do ponto 2. do artº 5º do presente Regulamento.
5. Sempre que a Câmara Municipal não exerça o direito de preferência, o novo proprietário obriga-se ao cumprimento do presente Regulamento, designadamente às obrigações respeitantes ao processo de registo, instalação e laboração da atividade empresarial e alienação, aplicando-se em caso de incumprimento, o estabelecido para o exercício do direito de reversão.

## **Artigo 16º**

### **Intuito não lucrativo**

1. Considerando que os valores de alienação dos lotes pela Câmara Municipal são muito inferiores ao valor efetivo dos terrenos, a sua transmissão, bem como a das benfeitorias neles realizadas, nunca poderão ser efetuadas com intuito lucrativo.
2. Para tal, e se o(s) lote(s) não tiver(em) realizadas quaisquer benfeitorias, só poderá(ão) ser alienado(s) pelo valor por m<sup>2</sup> atribuído nesse ano pela Câmara Municipal aos terrenos do PES.
3. Se já existirem benfeitorias no(s) lote(s), a Câmara Municipal, no prazo de 30 dias a contar da data de entrada do requerimento referido no ponto 2. do artº anterior, desencadeia o processo de avaliação das benfeitorias. Para tal:
  - a. É criada uma comissão arbitral, constituída por três técnicos, sendo um nomeado pela Câmara Municipal, outro pelo alienante e o terceiro por comum acordo entre as partes;
  - b. Esta comissão realiza a avaliação e entrega o relatório à Câmara Municipal no prazo de 15 dias a partir da sua constituição.
4. A comunicação referida no ponto 3. do artº anterior inclui também a informação do valor máximo a que poderá(ão) ser vendido(s) o(s) lote(s), nomeadamente:
  - a. O valor atual do(s) lote(s), conforme estabelecido no ponto 2. anterior, no caso de não existirem benfeitorias;
  - b. O somatório do valor referido na alínea anterior com a avaliação referida no ponto 3. anterior, no caso de existirem benfeitorias.

## **Artigo 17º**

### **Direito de preferência**

1. À Câmara Municipal fica sempre reservado o direito de preferência em qualquer contrato de transmissão que o proprietário venha a celebrar com terceiros, sem prejuízo de audiência prévia nos termos do CPA.
2. Para o exercício do direito de preferência, aquando da comunicação referida no ponto 3. do artº 15º, a Câmara Municipal deverá informar a sua intenção de usar ou não o direito de preferência e, no caso de pretender usá-lo, solicitar ao alienante, para num prazo máximo de 60 dias, entregar na Câmara Municipal as cláusulas do contrato de alienação.
3. A Câmara Municipal, no prazo máximo de 30 dias úteis a contar da receção do contrato de alienação referido no ponto anterior, sob pena de autorização tácita, delibera exercer o direito de preferência na aquisição do(s) lote(s).
4. O direito de preferência da Câmara Municipal não se aplica no caso de sucessão "*mortis causa*".

## **CAPITULO IV**

### **Instalação e laboração no PES**

#### **Artigo 18º**

##### **Edificações e estruturas**

A Câmara Municipal tem definido, pelos instrumentos de gestão territorial em vigor, respetivos regulamentos e pelo Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Sardoal, os condicionamentos de ordem urbanística a que deverão obedecer as edificações e estruturas a implantar no PES.

#### **Artigo 19º**

##### **Prazos do processo de instalação**

1. A formalização da entrada do projeto urbanístico devidamente instruído nos termos do regime jurídico de urbanização e edificação em vigor no Município de Sardoal terá de ser feita até 90 dias após:
  - a. O contrato-promessa de compra e venda, no caso de atribuição de lotes pela Câmara Municipal;
  - b. A escritura de compra e venda, no caso de transmissão de lotes pelos proprietários a terceiros.
2. As obras terão que ser concluídas até 18 meses após a aprovação do projeto urbanístico, sem prejuízo do disposto no artº 58º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação), na sua atual redação, republicada no anexo do Decreto-Lei nº 136/2014 de 9 de setembro.
3. Após a conclusão das obras, obtida a autorização de utilização, os títulos de exploração ou realizados os procedimentos aplicáveis ao início da(s) atividade(s), o adquirente dispõe de um prazo de 90 dias para iniciar a atividade no PES.
4. O adquirente deverá atingir a laboração plena, até 2 anos depois do início da atividade no PES.

#### **Artigo 20º**

##### **Inatividade**

A inatividade empresarial por período superior a seis meses, seguidos ou interpolados, sem comunicação devidamente fundamentada e aceite por deliberação da Câmara Municipal, dará origem ao exercício do direito de reversão por parte da Câmara Municipal conforme previsto no artº 25º do presente Regulamento.

#### **Artigo 21º**

##### **Conservação e manutenção dos lotes**

Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental, incumbe a cada empresa instalada o seguinte:

1. Manter os edifícios e restantes construções em bom estado de conservação, promovendo para isso as necessárias obras com a devida regularidade.
2. Manter os equipamentos exteriores, fabris e outros, em boas condições de conservação, funcionamento e segurança.
3. Manter permanentemente limpos os espaços de circulação no interior do lote.
4. Manter sempre tratados os espaços verdes no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados.
5. Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços de recolha competentes.
6. Realizar todas as cargas e descargas dentro do seu lote ou parcela.

### **Artigo 22º**

#### **Proteção ambiental**

Para além do disposto no capítulo VII do Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Sardoal, as empresas instaladas e a instalar:

1. Que pela sua natureza e atividade possam provocar a emissão de poluentes, ficam obrigadas a minimizar esse efeito, recorrendo à utilização de tecnologias limpas e ao controlo de resíduos, respeitando os limites legais de emissão de substâncias poluentes.
2. São responsáveis por separar, acondicionar e dar destino adequado aos resíduos industriais que produzam, podendo acordar a sua recolha, transporte, armazenagem, eliminação ou utilização com a Câmara Municipal ou o operador a quem esta tiver concessionado a recolha dos resíduos sólidos urbanos do município.

### **Artigo 23º**

#### **Utilização diferente**

Nenhum adquirente pode utilizar ou permitir a utilização do lote e das instalações existentes no mesmo, ainda que gratuitamente, para finalidade e atividade diversa da contratualmente estabelecida, salvo se previamente for autorizada, caso a caso, pela Câmara Municipal.

## **CAPÍTULO V**

### **Disposições finais**

### **Artigo 24º**

#### **Lotes já atribuídos pela Câmara Municipal**

1. Para os proprietários dos lotes cuja transmissão do direito de propriedade aconteceu em data anterior à da entrada em vigor do presente Regulamento, existirá um período transitório de 1 ano para adaptação, findo o qual, passam a ficar sujeitos ao presente Regulamento.

2. Neste caso e para efeitos de contabilização dos prazos, se a data do facto tido como referência para o início de determinado prazo for anterior à data da entrada em vigor do presente Regulamento, considera-se para início desse prazo, o final do período transitório.

### **Artigo 25º**

#### **Direito de reversão**

1. A inobservância das disposições contidas nos artºs 4º, 5º, 14º, 15º, 16º, 19º, 20º e 23º ou quaisquer atos contrários às decisões da Câmara Municipal no âmbito do presente Regulamento, constituem condição suficiente para a Câmara Municipal determinar a reversão e o regresso dos lotes ao seu património, sem prejuízo de audiência prévia nos termos do CPA.
2. O exercício do direito de reversão determina o regresso do(s) lote(s) alienado(s), ao património da Câmara Municipal no estado em que se encontra(m), com posse imediata do(s) mesmo(s), não assistindo ao adquirente o direito a qualquer indemnização a título de eventuais obras, edificações ou benfeitorias úteis, necessárias ou não, entretanto ali realizadas e que não possam ser retiradas sem prejuízo ou dano, salvo autorização expressa e/ou entendimento contrário, por parte da Câmara Municipal.
3. Salvo em caso de autorização expressa, todos os lotes objeto da cláusula de reversão, regressados ao património da Câmara Municipal, passam livres de qualquer ónus ou encargos.
4. A Câmara Municipal desencadeará as diligências de reversão mesmo em caso de insolvência da empresa, ou execução de garantias, tendo sempre em vista que o lote seja utilizado, o quanto antes, para os fins previstos no presente Regulamento.
5. No âmbito da deliberação de ordem de reversão, será fixada data para outorga da escritura que a materialize.
6. Após a escritura decorrente de um processo de reversão e no prazo de 30 dias a contar da sua notificação pela Câmara Municipal, o ex-proprietário fica obrigado a indemnizar a Autarquia no valor igual à totalidade das despesas tidas por esta, no ato da celebração da escritura.
7. A Câmara Municipal, em caso de não entrega do lote, ou de não comparência dos interessados para outorga da escritura, procederá às diligências que forem necessárias para tomar posse do lote, ao abrigo do artº 180º do CPA, bem como às diligências relativas à reversão da propriedade.

### **Artigo 26º**

#### **Situações excecionais**

Por razões devidamente justificadas pelos candidatos e/ou adquirentes do(s) lote(s), pode a Câmara Municipal, se assim o entender e a título excecional, alterar as condições de alienação previstas no presente Regulamento, designadamente:

1. Prazos para a outorga da escritura pública de compra e venda;
2. Prazos e condições de pagamento;
3. Alargamento dos prazos referidos no artº 19º;
4. Exercício do direito de preferência.

#### **Artigo 27º**

##### **Contagem dos prazos**

Os prazos estabelecidos no presente Regulamento contam-se de acordo com as regras previstas no artº 87º do CPA.

#### **Artigo 28º**

##### **Ação fiscalizadora**

A fiscalização das disposições do presente Regulamento compete à Câmara Municipal.

#### **Artigo 29º**

##### **Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente Regulamento ficam revogadas todas as restantes normas relativas à Zona Industrial de Sardoal, com exceção do Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Sardoal.

#### **Artigo 30º**

##### **Casos omissos**

Eventuais casos omissos no presente Regulamento serão resolvidos por deliberação da Câmara Municipal.

#### **Artigo 31º**

##### **Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a publicação no Diário da República.