



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

REGULAMENTO PARA A AQUISIÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

TÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento tem por objeto o estabelecimento de um conjunto de regras e disposições para aquisição, uso, ocupação, transformação do solo e ordenamento das edificações a executar na área de intervenção do Loteamento da Zona Industrial das Amarantes – Gouveia, em consonância com o projecto de Loteamento aprovado por deliberação de Câmara de 13 de Outubro de 2008.

Artigo 2.º

Âmbito Territorial

A Área de intervenção referida em artigo anterior corresponde á área delimitada em Plano Municipal de Ordenamento do Território vigente – Plano de Urbanização de Gouveia e Loteamento da Zona Industrial das Amarantes – Gouveia.

Artigo 3.º

Objetivos

1 — O objetivo do Loteamento da Zona Industrial traduz -se na disponibilização de espaços para a instalação de unidades produtivas com vista a fomentar e desenvolver o tecido sócio económico do Concelho, a criação de riqueza e emprego, promovendo um correto ordenamento do território com sustentabilidade social, ambiental e económica.

2 — A atração de investimento para o Concelho de Gouveia a decorrer da implementação do Loteamento Industrial deve acautelar a sua eficiente e racional utilização, procurando prevenir o abandono dos lotes e a especulação imobiliária.

Artigo 4.º

Caracterização das Empresas

1 — Podem -se instalar no Loteamento Industrial, designadamente:

- a) Unidades Industriais, como tal definidas e classificadas nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente o Decreto -Lei n.º 209/2008, de 29 de outubro, ou diploma que o venha a substituir, complementadas com unidades de apoio, destinadas a armazenamento de matérias -primas e produtos finais ou a serviços, podendo ainda comportar secções de venda;



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

REGULAMENTO PARA A AQUISIÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

- b) Unidades de apoio à atividade industrial, agrícola ou outra, designadamente, destinadas a armazenamento de matérias-primas e produtos finais, a serviços ou ao comércio;
- c) Oficinas de reparação mecânica e outras cuja instalação em área urbana seja motivo de conflito, designadamente pela emissão de ruídos, fumos, cheiros ou outros;
- d) Armazéns cujo fim de utilização se adequa com os objetivos definidos no presente Regulamento.

2 — Poderão ser autorizadas, de forma fundamentada, outros tipos de unidades que, pelas suas características, se revelem geradoras de desenvolvimento.

3 — Não serão aceites unidades que pela sua natureza e dimensão necessitem de grandes consumos de água e revelem ser fortemente poluidoras do ambiente em termos de emissões líquidas, gasosas, sólidas e sonoras, bem como as utilizações interditas pelo artigo 33º do Regulamento do Plano de Urbanização de Gouveia

4 — Terão estatuto privilegiado de instalação, que será apreciado e decidido fundamentadamente caso a caso pela Câmara Municipal de Gouveia (CMG), com base nos elementos apresentados, sendo que a avaliação de candidaturas, inclusive para efeitos de desempate e seriação, basear-se-á nos seguintes critérios:

- a) Valorização do Recursos Humanos.
 - 1) Número de postos de trabalho a criar;
 - 2) Número de postos de trabalho para pessoal qualificado;
 - 3) Recrutamento de residentes no Concelho de Gouveia.
- b) Valorização da estrutura económica e empresarial do Concelho de Gouveia.
 - 1) Volume de Investimento previsto;
 - 2) Contributo para a internacionalização.
- c) Competitividade da empresa.
 - 1) Inovação nos produtos e serviços a prestar;
 - 2) Inovação tecnológica;
 - 3) Projectos de investimento com forte pendor transformador e gerador de valor acrescentado às matérias-primas;
- d) Ambiente e condições de trabalho
 - 1) Ausência ou correcção de efeitos ambientais nefastos;
 - 2) Relocalização de indústrias que se encontrem a laborar em espaço urbano e/ou em condições deficientes no Concelho de Gouveia.



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

REGULAMENTO PARA A AQUISIÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

TÍTULO II

Das Condições de Aquisição e Utilização

CAPÍTULO I

Das Condições de Aquisição

SECÇÃO I

Candidatura

Artigo 5.º

Forma de Aquisição

Tendo em consideração a verificação prévia da ordenação prevista no artigo anterior, a aquisição de lotes na Loteamento Industrial far-se-á por venda direta da Câmara Municipal de Gouveia (CMG) aos interessados, nos termos do presente regulamento.

Artigo 6.º

Candidatura à Aquisição de lotes

1 — O procedimento de venda de lotes inicia -se com a prévia apresentação de uma candidatura apresentada através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Gouveia.

2 — O requerimento de candidatura deve ser assinado pelo candidato ou pelo seu legal representante, declarando o conhecimento e aceitação do presente regulamento e referindo, de forma sustentada, as seguintes informações:

- a) Identificação do interessado, contendo nome e número de identificação fiscal ou número de identificação de pessoa coletiva e endereço profissional ou da sede da sociedade;
- b) Identificação do lote ou grupo de lotes;
- c) Tipo de unidade a instalar e de atividade produtiva a desenvolver;
- d) Dimensão da construção;
- e) Número de trabalhadores da entidade candidata;
- f) Número de postos de trabalho que se pretende criar nas diversas fases do projeto se as houver;
- g) Valor total do empreendimento.

3 — Ao requerimento, o candidato deve juntar as seguintes peças com vista a possibilitar a avaliação global da sua pretensão e caracterizar o respetivo projeto de investimento:

- a) Descrição sumária do projeto mediante Memória Descritiva e Justificativa que elucide quanto a:
 - i) Áreas previstas de ocupação (inicial coberta e descoberta) e eventuais áreas de reserva para futura expansão;
 - ii) Principais matérias primas utilizadas, fluxos e processos de fabrico;



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

REGULAMENTO PARA A AQUISIÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

- iii) Produtos a fabricar.
- b) Consumos previstos de água;
- c) Potência a instalar;
- d) Incidência do projeto sobre o ambiente, designadamente com definição explicativa referente a:
 - i) Níveis de poluição atmosférica;
 - ii) Níveis de poluição sonora;
 - iii) Efluentes líquidos e resíduos sólidos com indicação do seu volume estimado e processo de tratamento.
- e) Fases e calendário de realização;
- f) Indicação de disponibilidade financeira e eventuais fontes de financiamento.

4 — Sempre que o entenda, a CMG poderá, no prazo de 20 dias, solicitar aos candidatos outros elementos que entenda necessários com vista à melhor avaliação da candidatura, sendo que os candidatos deverão, em igual prazo, facultar à autarquia os referidos elementos.

Artigo 7.º

Prazo de apreciação da candidatura e Deliberação

1 — A CMG deverá apreciar o processo de candidatura e deliberar acerca da sua aceitação e atribuição do(s) lote(s) no prazo de 30 dias úteis, contados a partir da data de receção da candidatura.

2 — O prazo referido no número anterior interrompe -se com a solicitação de elementos adicionais, recomçando a contar na data de entrega dos elementos solicitados.

3 — Na atribuição dos lotes a CMG deverá privilegiar a instalação de indústrias ou atividades que melhor sejam valorizadas pela aplicação dos critérios constantes no n.º 4º do artigo 4º do presente regulamento.

4 — Na deliberação referida em n.º 1 a CMG deverá fixar os prazos máximos para o início e conclusão das construções a edificar, que não poderão exceder um e dois anos respetivamente, e bem assim o prazo máximo para o início da atividade.

5 — Os prazos mencionados no número anterior só poderão ser ultrapassados em caso de circunstâncias alheias à vontade dos adquirentes devidamente reconhecidas pela CMG.

6 — A CMG reserva -se o direito de não deliberar a atribuição ou venda do lote sempre que:

- a) Constatar que o projeto de investimento apresentado pelo requerente não se enquadra na política da CMG, designadamente pela sua perigosidade, capacidade de poluição; ou
- b) Razões ponderosas o justifiquem por não respeitar os critérios definidos no presente regulamento, nem defendam os interesses gerais sócio-económicos do Concelho de Gouveia.

7 — O requerente será notificado do teor da deliberação por carta registada com aviso de receção.



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

REGULAMENTO PARA A AQUISIÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

SECÇÃO II

Das Condições de Venda

Artigo 8.º

Regime de Venda

1 — A venda dos lotes é efetuada em regime de propriedade plena, sendo o respetivo procedimento iniciado nos termos da secção anterior.

2 — O objetivo da venda dos lotes traduz -se na construção e manutenção de edificações destinadas ao exercício de uma atividade produtiva com vista a fomentar e desenvolver o Concelho.

Artigo 9.º

Critérios de preferência de atribuição dos lotes

Havendo mais que um candidato interessado do que o n.º de lotes disponíveis ou mais que um interessado no mesmo lote a ordenação das candidaturas decorrerá da sua avaliação pela CMG tendo em conta a aplicação dos critérios definidos no 4º do artigo 4º do presente regulamento.

Artigo 10.º

Preço

Preço variável em função da proporcionalidade do número de postos de trabalho a empregar, sendo os seus limites 2,50 €/m² para propostas de criação até 5 postos de trabalho e de 0,20 €/m² para a criação de 20 ou mais posto de trabalho, de acordo com a seguinte expressão:

$$\left\{ \begin{array}{l} C = 2,50, \text{ para unidades com criação até 5 postos de trabalho} \\ C = 2,50 - 0,15333 X (Pt - 5), \text{ para unidades com criação entre 5 e 20 postos de trabalho} \\ C = 0,20, \text{ para unidades com criação de 20 ou mais postos de trabalho} \end{array} \right.$$

Em que:

C – Preço de Terreno em euros por m²

Pt – postos de Trabalho



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

REGULAMENTO PARA A AQUISIÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

Artigo 11.º

Postos de trabalho

1 - Os postos de trabalho, considerados para o efeito do art.º 10.º, são os constantes da inscrição na Segurança Social e obrigatoriamente fiscalizados até ao quarto ano após o início da laboração pelas folhas de pagamento à segurança social.

2 - No caso de o número médio de funcionários inscritos na Segurança Social for inferior ao utilizado no cálculo do preço do respectivo lote, haverá lugar ao pagamento à Câmara Municipal no valor de 110,00 € por funcionário e por ano, por cada posto de trabalho a menos.

3 – Todos os pagamentos e penalizações serão liquidados trinta dias após a notificação, seguindo-se a execução no caso de não cumprimento.

Artigo 12.º

Formas de pagamento

1 — O candidato a quem tenha sido atribuído o lote deve proceder, no prazo máximo de dez dias úteis a contar da notificação da deliberação da CMG, à liquidação:

- a) De 25 % do preço do(s) lote(s), a título de sinal e princípio de pagamento, no ato da outorga do contrato promessa compra e venda a ser celebrado no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis; ou
- b) Da totalidade do preço do(s) lote(s).

2 — No caso de o candidato optar pelo contrato promessa compra e venda com a liquidação de 25 % a título de sinal, o remanescente do preço (75 %) será liquidado no prazo máximo de 3 (três) meses a contar da data da outorga do contrato promessa.

Artigo 13.º

Contrato Promessa de Compra e Venda

1 — Do contrato promessa de compra e venda do(s) lote(s), deverão obrigatoriamente constar:

- a) A identificação do promitente comprador contendo nome e número de identificação fiscal ou número de identificação de pessoa coletiva e endereço profissional ou da sede da sociedade;
- b) Declaração do conhecimento e aceitação do presente regulamento;
- c) A identificação do(s) lote(s);
- d) O tipo de unidade a instalar e a atividade produtiva a desenvolver;
- e) A forma de pagamento acordada nos termos do artigo anterior.
- f) Os prazos máximos para início e conclusão das construções a erigir, que não poderão exceder respetivamente 1 (um) e 2 (dois) anos.
- g) O prazo máximo para início da atividade.



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

REGULAMENTO PARA A AQUISIÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

- h) A proibição de transmissão ou cedência a qualquer título do(s) lotes(s) de terreno ou da posição contratual sem autorização expressa da CMG e respetivas sanções previstas nos artigos 15.º, 16.º e 18.º do presente Regulamento;
- i) As obrigações em relação à utilização, início e conclusão da construção e início e manutenção da atividade bem como as respetivas sanções previstas nos artigos 19.º, 21.º e 23.º do presente Regulamento;
- j) O prazo máximo da realização da escritura pública.

2 — Aquando da celebração do contrato promessa compra e venda é efetuada, na presença do promitente comprador ou seu representante legal se este assim o exigir, a demarcação do(s) lote(s) a si atribuído(s).

Artigo 14.º

Escritura de Compra e Venda e Registo

1 — A escritura de compra e venda será outorgada no prazo máximo de 10 (dez) dias após liquidação total do preço do lote.

2 — No clausulado do contrato de compra e venda, devem constar obrigatoriamente todas as referências enunciadas no n.º 1 do artigo 12.º do presente regulamento, bem como a proibição de utilização do lote e das instalações sem prévia autorização da CMG e respetivas sanções previstas no presente regulamento.

3 — A escritura de compra e venda está obrigatoriamente sujeita a registo, devendo o comprador fazer prova do mesmo (apresentação da respetiva certidão) junto da CMG no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de outorga da escritura.

4 — Constituem encargos do comprador todas as despesas inerentes à celebração e formalização do contrato de compra e venda.

Artigo 15.º

Caução

1 — Com o objetivo de garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações que o adquirente do lote eventualmente assuma com a celebração da escritura pública, relativamente à realização de alterações e ou eventuais reparações nas infraestruturas do domínio público, cada comprador terá de prestar uma caução a favor da CMG nos termos e em conformidade com o disposto no artigo 54.º do Decreto -Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação do Decreto -Lei n.º 26/2010 de 30 de março, ou por disposição que o substitua.

2 — A caução deverá ser assegurada através de qualquer das modalidades previstas no referido artigo 54.º do Decreto -Lei n.º 555/99.



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

REGULAMENTO PARA A AQUISIÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

3 — A CMG pode fundamentadamente prescindir desta caução, ficando, neste caso, condicionada a emissão da licença de utilização da edificação a erigir por prévia vistoria às infraestruturas efectuadas, por força daquela intervenção.

Artigo 16.º

Incumprimento

1 — A falta de pagamento atempado das prestações estabelecidas no artigo 12º, determina o vencimento de juros de mora, calculados à taxa legal e contados desde a data do vencimento da prestação até ao seu pagamento.

2 — Caso se verifique um atraso superior a 20 (vinte) dias no pagamento de qualquer prestação, a CMG poderá notificar o promitente comprador, mediante carta registada com aviso de receção, para proceder ao pagamento da prestação acrescida dos respetivos juros de mora, consignando um prazo terminal de 10 (dez) dias para o efeito, sob pena de ser revogada a deliberação de atribuição do lote e de se considerar resolvido o contrato promessa, com perda a favor da autarquia dos montantes pecuniários já pagos e sem direito a qualquer indemnização para o candidato em falta, a título de benfeitorias ou outros.

3 — Caso tenha havido entrega do lote, o incumprimento determina igualmente a restituição do lote para a CMG.

SECÇÃO III

Das Condições de Transmissão

Artigo 17.º

Transmissão dos Lotes

1 — Só são permitidos negócios jurídicos inter vivos de transmissão de lotes, construções ou benfeitorias neles existentes desde que expressamente autorizados por escrito pela CMG, mediante prévio requerimento apresentado pelo proprietário alienante onde o mesmo comunique, simultânea e obrigatoriamente, o preço pelo qual pretende vender, devendo o requerimento ser instruído com os seguintes documentos:

- a) Certidão do registo predial;
- b) Certidão do registo comercial do alienante, se aplicável;
- c) Certidão do registo comercial do adquirente, se aplicável;
- d) Código da atividade económica;
- e) Descrição da atividade a desenvolver no(s) lote(s) pelo adquirente;
- f) Declaração do adquirente comprometendo -se perante o Município a respeitar o presente Regulamento que conhece por ter lido.

2 — A CMG tem o direito de preferência na alienação prevista no número anterior.



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

REGULAMENTO PARA A AQUISIÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

3 — O valor de aquisição em preferência pela CMG é o do custo de aquisição à CMG, salvo no caso de existirem benfeitorias necessárias ou úteis, caso em que acrescerá um valor a fixar por comissão de avaliação nos termos do número seguinte.

4 — A Comissão de Avaliação é composta por 3 (três) peritos, sendo um designado pelo alienante e os demais pela CMG e avaliará fundamentadamente as benfeitorias necessárias e úteis realizadas.

5 — Não exercendo a CMG o direito de preferência e sendo a transmissão a terceiros autorizada, deverá o titular do terreno pagar a autarquia uma compensação no valor de:

- a) 25 % do custo de aquisição à CMG se o(s) lote(s) tiver(em) sido adquirido(s) há menos de 1 (um) ano; ou
- b) 50 % do custo de aquisição à CMG se o(s) lote(s) tiver(em) sido adquirido(s) há 1 (um) ou mais anos mas há menos de 4 (quatro) anos; ou
- c) 100 % do custo de aquisição à CMG se o(s) lote(s) tiver(em) sido adquirido(s) há 4 (quatro) ou mais anos.

6 — Os prazos referidos no número anterior são contados a partir da data da celebração da escritura.

7 — Para os efeitos do disposto no presente artigo são equiparadas à transmissão dos lotes, ainda que faseadas, as transmissões de partes sociais, quotas ou ações em qualquer tipo de sociedade, superiores a 75 % do capital social.

Artigo 18.º

Cedências de Lotes e Instalações

1 — Do mesmo modo, a cedência por arrendamento, trespasse ou cessão de exploração ou instalações só será permitida mediante prévia autorização da CMG concedida a requerimento fundamentado do interessado cedente, o qual deve conter as seguintes informações e ser instruído com os seguintes documentos:

- a) Certidão de registo predial;
- b) Certidão do registo comercial do cedente, se aplicável;
- c) Certidão do registo comercial do arrendatário ou cessionário. Se aplicável;
- d) Código da atividade económica do arrendatário ou cessionário;
- e) Preço do negócio ou da renda no caso de arrendamento;
- f) Descrição da atividade a desenvolver no(s) lote(s) pelo arrendatário ou cessionário;
- g) Declaração do arrendatário ou cessionário comprometendo –se perante o município a respeitar o presente regulamento que conhece por ter lido.

2 — Sendo a cedência autorizada pela CMG, tem a mesma direito:

- a) Em caso de arrendamento ou posterior trespasse, a 20 % do valor da renda mensal em cada mês;
- b) Em caso de cessão de exploração a 20 % do preço fixo e ou variável a receber pelo cedente.



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

REGULAMENTO PARA A AQUISIÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

3 — Em caso algum é permitida a cedência por comodato.

Artigo 19.º

Sanções

1 — São nulos os negócios de transmissão ou cedência de lotes previstos nos artigos 16.º e 17.º deste regulamento sem autorização expressa por escrito da CMG.

2 — Em caso de ocorrer negócio de transmissão ou cedência de lotes não autorizada, os lotes reverterão para a titularidade da CMG, bem como todas as benfeitorias e construções nele efetuadas, com perda do valor de aquisição pago, não sendo devido o pagamento de qualquer indemnização ou compensação por parte da autarquia.

3 — Ocorrendo negócio de transmissão ou cedência de lotes não autorizada, pode a CMG optar, em alternativa à reversão prevista no número anterior, pode ser exigida uma indemnização ao alienante ou cedente no montante de 100 % do custo de aquisição do(s) lote(s) à autarquia, acrescido de 50 % da parte do preço da alienação não autorizada que exceda o custo de aquisição original.

4 — O exercício do direito de reversão será sempre precedido de audiência prévia do alienante, nos termos do artigo 100.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo.

CAPÍTULO II

Das Condições de Utilização

Artigo 20.º

Utilização

1 — A utilização dos lotes na Loteamento Industrial far-se-á no estrito cumprimento das disposições legais e regulamentares vigentes e no âmbito do disposto em presente regulamento.

2 — A utilização dos lotes na Loteamento Industrial carece de prévia autorização da Câmara Municipal que verificará, aquando do licenciamento, a capacidade das infraestruturas existentes para suportar tal atividade, devendo ter -se também em especial atenção o impacto ambiental resultante, devendo, sempre que se justifique, ser solicitado um estudo do mesmo que deverá ter em consideração a proximidade da área urbana da Cidade e especificamente a contiguidade á escola básica existente.

3 — A utilização dos lotes ou das instalações para fim diverso do anteriormente previsto sem prévio consentimento expresso da CMG, dá direito a que esta exerça a Reversão nos termos do disposto no artigo 18.º



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

REGULAMENTO PARA A AQUISIÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

4 — A instalação, alteração, ampliação dos estabelecimentos industriais só poderá efetuar -se depois da aprovação do respetivo projeto nos termos da Legislação em vigor.

5 — A laboração dos estabelecimentos só deverá ocorrer após aprovação da vistoria a efetuar nos termos da legislação vigente.

Artigo 21.º

Restrições à Utilização

1 — A Câmara Municipal em todas as situações que se venham a verificar quaisquer tipos de fatores de poluição poderá, a todo o tempo, impor às unidades instaladas e a instalar, a obrigatoriedade de instalar meios de eliminação desses inconvenientes, só sendo autorizados a continuar a laboração ou iniciar esta, após verificação de os mesmos terem sido corrigidos.

2 — A Câmara Municipal poderá assim impor, às unidades instaladas e a instalar, a colocação e funcionamento de órgãos de pré -tratamento dos efluentes líquidos, de modo a garantir que as águas residuais deles saídas satisfaçam os parâmetros técnicos e ambientais de entrada na rede de esgotos, em conformidade com o disposto em presente regulamento.

3 — Todas as unidades, instaladas e a instalar na Zona Industrial, deverão promover a prevenção, redução, reutilização, reciclagem, valorização e eliminação de todos os resíduos industriais nos termos do disposto na legislação em vigor, designadamente, o Decreto -Lei n.º 178/2006, de 5 de setembro ou diploma que o venha a substituir.

4 — Todas as unidades instaladas e a instalar na Zona Industrial, deverão obedecer à legislação específica relativa à qualidade do ar, água, intensidade do ruído e cumprimento das disposições relativas à prevenção de acidentes graves, nos termos do disposto em diplomas legais relativos àquelas matérias e demais legislação complementar.

5 — Deverá ser respeitada a legislação relativa à utilização de óleos, sendo proibida a sua eliminação por processos de queimas, assim como o seu lançamento no solo, linhas de água e redes coletoras.

6 — Caso se justifique, os projetos das unidades a instalar deverão ainda indicar os dispositivos relativos à emissão e controle relativos à emissão de poeiras.

7 — A concessão do alvará de licença de construção poderá ficar condicionada à apresentação, pelo requerente, de documentação comprovativa e justificativa de que os processos de fabrico empregues e as disposições antipoluição reduzem a mesma a valores técnicos legalmente exigidos.



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

REGULAMENTO PARA A AQUISIÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

Artigo 22.º

Início e Conclusão da Construção

1 — O adquirente do(s) lote(s) deverá iniciar e concluir a construção nos prazos fixados para o efeito na deliberação camarária, no contrato de promessa e ou no contrato prometido, prazos esses contados a partir da outorga da escritura de compra e venda.

2 — Desde que a respetiva dimensão assim o justifique, o adquirente poderá requerer à CMG autorização para que o empreendimento se desenvolva de forma faseada, sendo que a CMG só deverá autorizar o faseamento requerido quando na primeira fase já se encontre garantido o início da atividade.

3 — Findos os prazos mencionados no n.º 1, obriga -se o adquirente a pagar à CMG, a título de sanção, o montante correspondente a 25 % do preço do(s) lote(s) no primeiro ano de incumprimento e a 50 % no segundo, ou a 20 % do valor no primeiro ano e 40 % no segundo, consoante a construção não tiver sido iniciada ou concluída respetivamente.

4 — A importância dessa sanção pecuniária deverá ser liquidada no prazo de 30 (trinta) dias a contar do início de cada período anual.

5 — Passados os prazos referidos no n.º 3 e entrado no terceiro ano de incumprimento, o(s) lote(s) e as respetivas benfeitorias reverterão a favor da CMG nos termos do disposto no artigo 18.º, sem prejuízo das sanções referidas no n.º 3 deste artigo.

6 — Poderá a CMG deliberar redução ou não aplicação da sanção prevista no n.º 3, se o comprador tal requerer em exposição devidamente fundamentada.

Artigo 23.º

Licenciamento

1 — O processo de licenciamento industrial será da responsabilidade e promovido pelo adquirente junto das Entidades competentes, nos termos da legislação em vigor.

2 — O licenciamento das edificações será requerido pelo adquirente junto da CMG através da apresentação do respetivo projeto nos termos da legislação em vigor.

3 — O licenciamento de todos os projetos de instalações industriais abrangidas pelo Decreto -Lei n.º 209/2008, de 29 de outubro, carecem de licenciamento prévio pelo organismo competente.



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

REGULAMENTO PARA A AQUISIÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

Artigo 24.º

Prazo de Início de Atividade

1 — Decorrido o prazo fixado na deliberação da CMG e constante das cláusulas de escritura de venda após a emissão do alvará de construção, deverá estar a unidade em completa laboração dentro dos moldes apresentados no projeto aprovado e licenciado pelas entidades competentes.

2 — O prazo estabelecido no número anterior poderá admitir exceções, desde que plenamente justificada, em retardamento na aprovação de projetos ou financiamentos não imputáveis ao proprietário/promotor, que a CMG apreciará mediante a apresentação dos elementos comprovativos.

3 — A atividade não pode ser interrompida por período superior a 90 dias, salvo motivo de força maior, devidamente comunicado à CMG no prazo máximo de trinta dias depois de iniciada a interrupção.

4 — Em caso de violação do prazo fixado para início da actividade ou de interrupção por período superior a 90 dias, sempre que não seja apresentada justificação ou a mesma não seja julgada procedente por parte da CMG, o(s) lote(s) e as respetivas benfeitorias reverterão a favor da CMG nos termos do disposto no artigo 18.º

TÍTULO III

Das Condições de Construção

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 25.º

Âmbito e aplicação

Consideram -se abrangidas pelo presente regulamento, todas as construções a edificar nos lotes que integram o Loteamento da Zona Industrial das Amarantes-Gouveia.

Artigo 26.º

Definições

Para os efeitos do disposto no presente regulamento entende -se por:

- a) Área total de intervenção (At) — Área total de terreno delimitada no Plano – Loteamento da Zona Industrial das Amarantes.
- b) Área do Lote (Al) — Superfície de cada lote definida pelos contornos dos limites do terreno.
- c) Área de construção (Ac) — Superfície total dos pavimentos do edifício medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores.
- d) Área de implantação (Ai) — Área resultante da projeção vertical dos edifícios, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes.



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

REGULAMENTO PARA A AQUISIÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

- e) Área de impermeabilização (Aimp.) — Área total da parcela ocupada com construções ou pavimentos impermeáveis.
- f) Volumetria — É o resultado da multiplicação da área de pavimentos de cada zona que integra a construção pelo respetivo pé -direito.
- g) Altura da cobertura — Distância vertical, medida entre a soleira e o ponto mais elevado da cobertura.
- h) Altura das fachadas — Distância vertical, medida entre a soleira e a parte superior do beirado ou da platibanda.
- i) Número de pisos das edificações — Número de pisos edificados acima da rasante da via principal de acesso à edificação.
- j) Afastamento Frontal — Menor distância entre o Alçada Principal da edificação e o limite da parcela do mesmo lado.
- k) Afastamento Tardoz — Menor distância entre o Alçada Posterior da edificação e o limite da parcela do mesmo lado.
- l) Afastamento lateral — Menor distância entre o Alçada lateral da edificação e o limite da parcela do mesmo lado
- m) Logradouro — Área do lote não edificável, definida pelos afastamentos mínimos da construção aos limites do lote e ou a área sobrance da implantação do edifício.

Artigo 27.º

Tipologias de Lotes

Em função das suas dimensões, define -se a classificação dos lotes em 2 tipologias:

Lotes tipo A — Destinados á Implantação de Industrias/Armazém e restantes actividades permitidas no âmbito do presente regulamento;

Lotes tipo B — Destinado á Implantação de Bar/Restaurante.

Artigo 28.º

Constituição/Agrupamento e divisão de Lotes

Os lotes que constituem a Loteamento da Zona Industrial das Amarantes- Gouveia, poderão ser agrupados, de modo a permitir a ampliação das unidades industriais ou a garantir áreas adequadas ao tipo de exploração pretendida, desde que tal ampliação ou redimensionamento seja devidamente justificado e o Índice de Ocupação não ultrapasse o definido no artigo 31.º

Artigo 29.º

Espaços Verdes Públicos

As áreas definidas em Planta de Síntese como espaços verdes públicos, são espaços de utilização colectiva, cuja localização, enquadramento e morfologia os vocaciona exclusiva ou predominantemente para uso público, mediante arborização e tratamento compatível com utilizações por parte da população industrial ou da população habitacional das zonas limítrofes.



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

REGULAMENTO PARA A AQUISIÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

Artigo 30.º

Infraestruturas de Apoio

- 1 — A Loteamento Industrial dispõe de Rede de Energia Elétrica de média e baixa tensão, Rede de Iluminação Pública; Rede de Telecomunicações, Rede de Abastecimento de Água e Drenagem de Esgotos; Rede Viária e Recolha de Lixo.
- 2 — Cada Lote terá acesso às infraestruturas anteriormente referidas, com os seguintes condicionalismos:
 - 2.1 — A ligação e fornecimento de energia elétrica deverá ser, pelo adquirente, negociada, contratada e paga à EDP
 - 2.2 — A ligação e fornecimento de água deverá ser, pelo adquirente, negociada, contratada e paga à entidade gestora dos sistemas públicos de abastecimento de água e de drenagem pública de águas residuais respeitando -se as normas legais e regulamentares em vigor.
 - 2.3 — A ligação de esgotos deverá ser, pelo adquirente, negociada, contratada e paga à entidade gestora supra referida.
 - 2.4 — A ligação à rede de Telecomunicações deverá ser negociada, contratada e paga pelo adquirente à Portugal Telecom.
- 3 — A utilização de outras fontes de energia e de abastecimento, para além das referidas anteriormente, deverá ser objeto de apreciação e licenciamento próprios, de acordo com a legislação em vigor.
- 4 — Todos os trabalhos necessários às ligações serão da inteira responsabilidade do adquirente.

CAPÍTULO II

Condicionantes à Construção — Disposições Relativas à Ocupação do(s) lote(s)

Artigo 31.º

Índice de ocupação do lote ($I_o = A_i/A_l$)

- 1 — A área de implantação (A_i) das construções não poderá exceder o previsto na Planta Síntese do Loteamento da Zona Industrial das Amarantes.
- 2 — Os depósitos de armazenagem exteriores, quando necessários serão integrados nesta área.



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

REGULAMENTO PARA A AQUISIÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

Artigo 32.º

Ocupação mínima do lote

A área de implantação mínima a construir, deverá ocupar pelo menos 30 % da área de implantação máxima definida em Planta de Síntese.

Artigo 33.º

Índice de construção do lote ($Ic = Ac/AI$)

A área máxima de construção não poderá exceder o previsto na Planta Síntese do Loteamento da Zona Industrial das Amarantes.

Artigo 34.º

Afastamentos

1 — Os afastamentos mínimos dos edifícios relativamente aos limites da parcela ou lote é o previsto na Planta Síntese do Loteamento da Zona Industrial das Amarantes.

2 — Nas situações dos lotes com permissão de implantação de edifícios “em banda” (Lotes), caso o promotor não pretenda ocupar a totalidade da frente de ocupação, deverá ser salvaguardado um afastamento lateral mínimo de 3 m.

Artigo 35.º

Altura máxima das edificações

1 — A altura máxima das fachadas não poderá ser superior a 9,00 m, incluindo elementos decorativos tais como platibandas.

2 — Contudo, mediante a aprovação técnica pela Câmara Municipal, a altura máxima poderá ser aumentada, para além da referida no número anterior, quando se trate de instalações técnicas devidamente justificadas, sem prejuízo do RGEU e normas regulamentares em vigor.

3 — O n.º máximo de pisos será de 1 (um), será ainda permitida a existência de um piso em cave destinado a estacionamento ou armazém (conforme o definido na Portaria n.º 216-B/ 2008 de 03 de Março de 2008), abaixo da cota de soleira, podendo a mesma exceder até 0,80 m da cota do passeio.

4 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, será permitida a construção de um pavimento intermédio parcial, desde que não seja alterada a cêrcea máxima e o uso deste espaço seja destinado a actividades de complementariedade funcional (ex: Escritórios, WC, Armazéns, ect.).



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

REGULAMENTO PARA A AQUISIÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

Artigo 36.º

Estacionamentos

1 — Será obrigatoriamente prevista a construção de lugares de estacionamento em conformidade com a Portaria n.º 216 -B/2008 de 3 de março, ou outro diploma que a venha a substituir.

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

Artigo 37.º

Portaria

Na faixa *non edificandi* frontal adjacente ao arruamento, poderá ser implantada uma construção destinada a portaria.

CAPÍTULO III

Composição Funcional e Estética das Construções

Artigo 38.º

Da estética das construções

1 — As construções a erigir em cada lote serão objeto de análise através do respetivo projeto de arquitetura, o qual deverá tomar em consideração a necessidade básica de qualificação da imagem arquitectónica da zona.

2 — Neste âmbito, deverá atender -se com especial acuidade ao núcleo frontal da construção, independentemente de aí serem implantadas zonas de serviços e ou exposição e venda.

3 — É interdito o emprego de anúncios pintados diretamente sobre os paramentos exteriores, devendo a publicidade ser executada através de painéis construídos em materiais inalteráveis aos agentes atmosféricos e de fácil manutenção em bom estado de conservação. A sua localização deverá ser submetida a aprovação prévia da CMG.

4 — É aplicável às edificações a construir nesta zona, para além do definido no presente Regulamento, o Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro e o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação aprovado.



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

REGULAMENTO PARA A AQUISIÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

Artigo 39.º

Vedações

1 — As vedações de separação entre lotes a existirem, poderão ser executadas em rede metálica sobre embasamento de alvenaria com a altura adequada, que não poderá exceder 2.00 m acima do terreno de cota superior.

2 — As vedações confinantes com as vias públicas carecem de prévio licenciamento nos termos do disposto em Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação.

Artigo 40.º

Do arranjo dos espaços não edificados/logradouros

1 — Os espaços exteriores não edificados deverão ser devidamente tratados, principalmente, arborizados por forma a ser funcionais, resultarem num enquadramento natural de dignificação do loteamento industrial e apresentarem-se cuidados na sua manutenção.

2 — Constitui motivo de não emissão de licença de utilização o não arranjo dos espaços não edificados.

3 — Quando os acidentes de terreno acusem uma diferença altimétrica superior a 1 metro entre os seus pontos extremos, a vedação deverá escalonar -se nos termos que sejam necessários para não ultrapassar aquele limite.

CAPÍTULO IV

Condicionantes às Descargas das Águas Residuais Industriais nos Sistemas Municipais

Artigo 41.º

Característica do Efluente Industrial

1 — As descargas e rejeição de águas residuais industriais na rede de drenagem pública de águas residuais deve obedecer, nos termos do n.º 1 do artigo 64.º do Decreto -Lei n.º 236/98, de 1 de agosto, às normas e condições estabelecidas nos diplomas legais vigentes previstos nos artigos 66.º e 69.º do citado Decreto -Lei n.º 236/98, de 1 de agosto, no que se refere designadamente aos valores de VLE expressos nos anexos XVIII e XX do mencionado decreto -lei.

2 — A ligação dos efluentes industriais à rede de drenagem municipal deverá ser previamente autorizada pela entidade gestora dos sistemas públicos de abastecimento de água e de drenagem pública de águas residuais,



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

REGULAMENTO PARA A AQUISIÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

— Câmara Municipal de Gouveia — a quem o industrial deve solicitar a respetiva ligação de acordo com as respetivas normas e regulamentos.

CAPÍTULO V

Fiscalização e Contraordenações

Artigo 42.º

Fiscalização e contraordenações

1 — Cabe à CM, com a colaboração das demais entidades, a fiscalização do cumprimento do disposto no presente regulamento, sem prejuízo das competências das entidades intervenientes no processo de licenciamento, nomeadamente a entidade coordenadora ou os serviços regionais do ministério respetivo, de acordo com a legislação específica — artigo 12.º do Decreto -Lei n.º 282/93, de 17 de agosto.

2 — Ao incumprimento do estipulado no presente regulamento, aplica-se o previsto na legislação especificamente aplicável.

3 — Quando se verificar incumprimento das medidas, condições e demais orientações impostas para a laboração, que ponha em causa a salubridade pública e ambiental pode a CM após realização de competente vistoria, interromper os serviços dos sistema públicos de abastecimento de água e de drenagem pública de águas residuais e solicitar à entidade distribuidora de energia eléctrica a interrupção do fornecimento de electricidade, até completa normalização da situação.

TITULO IV

Entrada em vigor

Artigo 43.º

Entrada em vigor

Este regulamento entra em vigor imediatamente após a sua aprovação na Câmara Municipal de Gouveia.

Artigo 44.º

Omissões

Em tudo que este regulamento for omisso aplica -se a legislação em vigor bem como os Regulamentos dos PMOTs vigentes (Plano Diretor Municipal de Gouveia e Plano de Urbanização de Gouveia).