

MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA PESQUEIRA**Edital n.º 829/2024**

Sumário: Aprova o Regulamento Municipal de Venda e Instalação de Lotes ou Parcelas de Terreno — 3.ª fase da zona empresarial de São João da Pesqueira.

Manuel António Natário Cordeiro, Presidente da Câmara Municipal de São João da Pesqueira, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 56.º, do Regime jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que a Assembleia Municipal de São João da Pesqueira, em sessão ordinária realizada em 30 de abril de 2024, sob a proposta aprovada da Câmara Municipal na reunião ordinária de 12 de abril de 2024, deliberou aprovar o Regulamento Municipal de Venda e Instalação de Lotes ou Parcelas de Terreno — 3.ª fase da Zona Empresarial de S. João da Pesqueira.

2 de maio de 2024. — O Presidente da Câmara, Manuel António Natário Cordeiro.

**Regulamento Municipal de Venda e Instalação de Lotes ou Parcelas de Terreno — 3.ª fase
da zona empresarial de S. João da Pesqueira**

Preâmbulo

É interesse do município de S. João da Pesqueira criar condições para a atração de investimento e emprego para o concelho, especialmente no setor industrial.

Para o efeito, o município de S. João da Pesqueira levou a cabo uma empreitada para a Requalificação e Expansão da Zona Empresarial de S. João da Pesqueira, através da qual poderão ser disponibilizados até um máximo de 9 lotes.

A operação de ampliação da Zona Industrial de S. João da Pesqueira vem preencher uma lacuna existente na oferta de espaços industriais para instalação de empresas e, paralelamente, criar condições favoráveis ao investimento no concelho e à criação de emprego. A ausência de espaços disponíveis para a instalação de empresas fazia-se sentir há algum tempo, havendo uma elevada procura por parte das empresas por lotes de terreno para este tipo de atividades, sendo que este novo espaço vem preencher essa lacuna.

Com a implementação desta operação o Município de S. João da Pesqueira visa contribuir para a atração de empresas que desenvolvam atividades industriais em setores estratégicos para o concelho e para a região e que contribuam para melhorar qualitativamente o respetivo tecido empresarial, estimulando também, a criação de emprego e, assim, reforçando a capacidade de fixação da população.

O presente regulamento define o regime, as condições e a forma de venda e instalação de lotes ou parcelas de terreno, propriedade do Município, sitos na 3.ª fase da zona empresarial de S. João da Pesqueira, melhor identificados na planta anexa.

No que concerne à ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, exigida pelo artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação, considera-se que os benefícios decorrentes da execução do presente Regulamento são claramente superiores aos custos que lhe estão associados, estando em causa, designadamente, o aumento do investimento, a melhoria das condições de produção e comercialização, a criação de emprego e o reforço da capacidade de fixação da população no território. Para além destes benefícios, deverá ter-se em consideração a receita proveniente da venda dos lotes, de impostos municipais futuros (IMI, IMT, Derrama, etc.). Em termos de custos, será de realçar o investimento efetuado, bem como as despesas e manutenção e funcionamento do espaço (limpeza, eletricidade, etc.). A presente operação foi alvo de um Estudo Prévio de Viabilidade Económico-Financeira, o qual se anexa.

O Regulamento foi objeto de consulta pública, nos termos do artigo 101.º do CPA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, materializado pelo Edital n.º 175/2024, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 20, de 29 de janeiro de 2024, tendo existido sugestões de que resultou a versão final aprovada do Regulamento.

Assim, no uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelo n.º 7 do artigo 112.º e artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, dos artigos 97.º a 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação e nos termos do disposto na alínea m) do n.º 2 do artigo 23.º, alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, é elaborado o Regulamento Municipal de Venda e Instalação de Lotes ou Parcelas de Terreno – 3.ª fase da zona empresarial de S. João da Pesqueira.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado nos termos do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.

Artigo 2.º

Objeto

O presente regulamento estabelece as regras e os critérios que regem a venda, por parte do Município de S. João da Pesqueira, e a aquisição, instalação e utilização, por parte das entidades privadas e públicas, dos lotes e parcelas de terreno da 3.ª fase da zona empresarial de S. João da Pesqueira.

Artigo 3.º

Objetivos

A alienação dos lotes objeto do presente regulamento visa essencialmente:

- a) Fomentar a criação de emprego;
- b) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- c) Dinamizar e fomentar a instalação e/ou deslocalização de unidades económicas, em particular de novas unidades industriais;
- d) Potenciar o desenvolvimento económico do concelho;
- e) Regular a oferta do solo industrial.

CAPÍTULO II

Procedimento de Alienação

Artigo 4.º

Aquisição, transmissão e instalação

A aquisição, transmissão e instalação nos lotes de terreno identificados na planta anexa, ficam condicionadas ao estrito cumprimento das normas constantes do presente regulamento bem como do Projeto do Loteamento.

Artigo 5.º**Condições gerais de acesso**

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

a) Que tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições à Segurança Social em Portugal, ou no Estado de que sejam nacionais, ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;

b) Que tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português ou ao Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;

c) Que tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ou de qualquer outra natureza ao Município de S. João da Pesqueira;

d) Que não se encontrem em estado de insolvência, de liquidação ou de cessação de atividade, nem tenham o respetivo processo pendente;

e) Que não se encontrem em Processo Especial de Revitalização;

f) Que cumpram ou venham a cumprir as condições legais necessárias ao exercício da respetiva atividade;

g) Desenvolvam atividades compatíveis com os instrumentos jurídicos de ordenamento do território e de urbanismo territorialmente em vigor.

2 – Para efeitos do disposto na alínea g) do número anterior, os candidatos devem apresentar:

a) Memória descritiva e justificativa, incluindo capítulos respeitantes a cada um dos objetivos relevantes;

b) Elementos gráficos elucidativos sob a forma de plantas, alçados, cortes, perfis, esquemas de princípio e outros elementos, em escala apropriada;

c) Definição geral dos materiais e equipamentos mais significativos.

3 – Os projetos devem ainda cumprir os seguintes requisitos:

a) Para efeitos de edificação consideram-se os seguintes indicadores urbanísticos máximos:

i) Índice máximo de utilização do solo (I_u) $\leq 0,80$;

ii) Índice de ocupação do solo $\leq 70 \%$;

iii) Cércea obrigatória: 9 metros acima da cota de soleira, incluindo elementos decorativos tais como platibandas, e um piso abaixo da cota de soleira.

b) A altura máxima da cobertura não poderá ser superior à altura máxima da fachada salvo em casos devidamente justificados dos quais resultem soluções estéticas de qualidade.

c) No revestimento de paredes exteriores devem ser utilizados materiais e cores, na escala cinza, podendo eventualmente ser utilizados apontamentos de outra cor, com primazia à cor de vinho (ral 3005) e sangue de boi (ral 3009), num máximo de 6 %, que contribuam para a integração harmoniosa das construções nos conjuntos edificados e na envolvente, e que assegurem complementarmente as condições de conforto e salubridade exigíveis.

d) Só será permitida vedação dos lotes nas seguintes condições:

i) A vedação dos lotes relativamente ao arruamento de acesso será realizada através de muro rebocado, areado e pintado à cor branca, com altura fixa de 1,20 m face à cota do arruamento.

ii) Os portões que encerram os lotes, serão de ferro pintado à cor cinza coincidente com a cor dominante do edifício, terão de ter uma altura fixa cujo limite é o coroamento do muro.

iii) A vedação lateral e posterior dos lotes, salvo as situações em que é executada através de muros de suporte, será realizada com murete que não excederá os 1,50 m face à cota da plataforma do lote, encimado por grelha metálica até uma altura que não ultrapasse os 2,00 m relativamente à plataforma do lote.

e) O enquadramento de depósitos de armazenagem exteriores às edificações deverá ser efetuado por cortinas de árvores e arbustos, com uma percentagem de 50 % de folha persistente.

4 – Poderão concorrer quaisquer pessoas singulares ou coletivas, nacionais ou estrangeiras, desde que cumpram as normas e a legislação nacional em vigor.

5 – No caso de haver mais do que uma candidatura a cada um dos lotes será dada preferência a concorrente que não disponha de nenhuma unidade industrial, comercial ou de serviços em Zona Industrial/Empresarial do Concelho.

6 – Para efeitos do número anterior, o concorrente deve entregar documento comprovativo do património predial urbano existente no concelho de que seja detentor o próprio, o cônjuge, dependentes e ascendentes, a empresa concorrente e as empresas especialmente relacionadas, caso existam.

7 – Consideram-se empresas especialmente relacionadas com a empresa concorrente ao lote, nomeadamente, as entidades que partilhem, ainda que apenas parcialmente, representantes legais ou sócios, ou as sociedades que se encontrem em relação de simples participação, de participação recíproca, de domínio ou de grupo.

8 – As candidaturas dos projetos empresariais apresentadas que não reúnam as condições gerais de acesso dos números anteriores são liminarmente excluídas pela Câmara Municipal, sendo esta exclusão comunicada ao interessado por carta registada com aviso de receção.

Artigo 6.º

Candidatura

1 – A Câmara Municipal publicitará, por um período de 15 dias, a abertura do processo de candidaturas à aquisição do lote ou lotes que considere em condições de serem atribuídos.

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

3 – Os concorrentes, caso apresentem candidatura para mais do que um dos lotes colocados a concurso, devem definir na candidatura a ordem de prioridade pretendida para cada um dos lotes a que concorrem, sendo que, havendo mais do que uma candidatura por lote, a atribuição dos lotes será feita em função da hierarquização das candidaturas, tendo em conta a pontuação obtida nos termos do artigo seguinte.

4 – A candidatura é feita através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal acompanhado de formulário próprio devidamente preenchido, disponível no Balcão Único de Atendimento, sem prejuízo da inclusão de quaisquer outros documentos que a Câmara Municipal ou o interessado considere pertinentes.

5 – No requerimento referido no número anterior os candidatos declaram expressamente o conhecimento e aceitação dos termos do presente regulamento.

Artigo 7.º

CrITÉRIOS DE ADJUDICAÇÃO

1 – As propostas apresentadas pelos concorrentes serão hierarquizadas mediante os seguintes critérios e subcritérios de adjudicação:

- a) Preço (30 %);
- b) Características Investimento (35 %);
- c) Qualidade da memória descritiva (35 %).

2 – A pontuação de cada candidatura será obtida da seguinte forma:

$$PC = 30 \% * PFP + 35 \% * PFCI + 35 \% * PFMD$$

Em que,

PC – Pontuação da Candidatura

PFP – Pontuação do Fator Preço

PFCI – Pontuação do Fator Características do Investimento

PFMD – Pontuação do Fator Memória Descritiva

3 – O preço mínimo do metro quadrado dos respetivos Lotes destinados ao desenvolvimento de atividade industrial é de 7€ (sete euros).

4 – A pontuação do fator Preço será obtida da seguinte forma:

$$PFP = (PP/56) * 100$$

Em que,

PFP – Pontuação do Fator Preço

PP – Preço da Proposta (mínimo 7 euros m2)

5 – A pontuação do fator Características do Investimento será obtida da seguinte forma:

$$PFCI = 0,3 * PSFINO + 0,7 * PSFCAE$$

Em que,

PSFINO – Pontuação do Subfator Inovação

PSFCAE – Pontuação do Subfator Código de Atividade Económica

6 – A pontuação do subfator Inovação será atribuída numa escala de 0 a 100 tendo em conta a matriz de avaliação em anexo.

7 – A pontuação do subfator Código de Atividade Económica será atribuída numa escala de 0 a 100 de acordo com os Seguintes CAE`S:

a) Projetos em que a atividade principal seja em pelo menos num dos seguintes CAE`S – 100 pontos:

i) Todos os CAE`S da Classe 1041 – Produção de óleos e gorduras;

ii) Todos os CAE`S do Grupo 110 – Indústria das bebidas;

iii) Todos os CAE`S da Divisão 20 – Fabricação de produtos farmacêuticos de base e de preparações farmacêuticas;

iv) Todos os CAE`S da Divisão 26 – Fabricação de equipamentos informáticos, equipamento para comunicações e produtos eletrónicos e óticos;

v) Todos os CAE`S da Divisão 27 – Fabricação de equipamento elétrico;

vi) Todos os CAE`S da Divisão 28 – Fabricação de máquinas e de equipamentos, n.e;

vii) Todos os CAE`S da Divisão 29 – Fabricação de veículos automóveis, reboques, semirreboques e componentes para veículos automóveis.

b) Projetos em que a atividade principal seja em pelo menos num dos seguintes CAE`S – 50 pontos:

i) Todos os CAE`S da Divisão 13 – Fabricação de têxteis;

ii) Todos os CAE`S da Divisão 14 – Indústria do vestuário;

- iii) Todos os CAE`S da Divisão 15 – Indústria do couro e dos produtos do couro;
- iv) Todos os CAE`S da Divisão 18 – Impressão e reprodução de suportes gravados;
- v) Todos os CAE`S da Divisão 32 – Outras indústrias transformadoras;
- c) Projetos em que a atividade principal não abrange nenhum dos CAE`S anteriormente previstos – 0 pontos.

8 – A pontuação do fator Qualidade da memória descritiva será obtida da seguinte forma:

$$PFMD = 0,5*PSFPC + 0,5*PSFCP$$

Em que,

PSFPC – Pontuação do Subfator Pertinência do Projeto para o Concelho e para a Região;

PSFCP – Pontuação do Subfator Características do Projeto Arquitetónico e a sua Inserção no Loteamento.

9 – A pontuação do subfator Características do projeto arquitetónico e a sua inserção no loteamento será obtida da seguinte forma:

$$PSFCP = 0,7*PSFAE + 0,3*PSFSA$$

Em que,

PSFCP – Pontuação do Subfator Características do Projeto Arquitetónico e a sua Inserção no Loteamento.

PSFAE – Pontuação do subfator Pertinência da Proposta na Resposta aos Atributos Exigidos;

PSFSA – Pontuação do subfator Qualidade da solução arquitetónica.

10 – A pontuação do subfator Pertinência do Projeto para o Concelho e para a Região será atribuída numa escala de 0 a 100 de acordo com a seguinte matriz:

Pertinência do projeto para o concelho e região	
Pouca ou nenhuma pertinência para o concelho ou para a região, em função do setor de atividade, características do negócio e do investimento a realizar, dos postos de trabalho a criar, historial da empresa e do promotor.	0
Alguma pertinência para o concelho ou para a região, em função do setor de atividade, características do negócio e do investimento a realizar, dos postos de trabalho a criar, historial da empresa e do promotor.	50
Bastante pertinência para o concelho ou para a região, em função do setor de atividade, características do negócio e do investimento a realizar, dos postos de trabalho a criar, historial da empresa e do promotor.	100

11 – A pontuação do subfator Pertinência da Proposta na Resposta aos Atributos Exigidos será atribuída numa escala de 0 a 100 de acordo com a seguinte matriz:

Pertinência da Proposta na Resposta aos Atributos Exigidos	
Pouca ou nenhuma pertinência da proposta na resposta aos atributos exigidos	0
Alguma pertinência da proposta na resposta aos atributos exigidos	50
Bastante pertinência da proposta na resposta aos atributos exigidos	100

12 – A pontuação do subfator Qualidade da Solução Arquitetónica será atribuída numa escala de 0 a 100 de acordo com a seguinte matriz:

Qualidade da Solução Arquitetónica	
Pouca ou nenhuma qualidade da solução arquitetónica	0
Alguma pertinência na qualidade da solução arquitetónica	50
Bastante qualidade da solução arquitetónica	100

Artigo 8.º

Comissão de Análise

O Município de S. João da Pesqueira irá nomear uma Comissão que irá avaliar e hierarquizar as propostas recebidas.

Artigo 9.º

Modalidade de venda

A Câmara Municipal contratará, mediante simples ajuste direto, a venda dos lotes de terreno.

Artigo 10.º

Instrução do pedido

As propostas deverão ser entregues por carta fechada, no Balcão Único de Atendimento do Município de S. João da Pesqueira, devendo constar da proposta o Lote/Lotes ao(s) qual(is) o concorrente concorre, o preço por metro quadrado, a memória descritiva do projeto, o tipo de atividade industrial que se pretende desenvolver e a certidão permanente/início de atividade do concorrente.

CAPÍTULO III

Condições de Aquisição, Transmissão e Instalação

Artigo 11.º

Associação de lotes

1 – A Câmara Municipal definirá, aquando da abertura do concurso quais os lotes a que podem ser apresentadas candidaturas agregadas, passando essa agregação a constituir um único lote.

2 – Os lotes resultantes da agregação observarão todas as regras definidas no projeto de loteamento, concretamente o polígono base.

3 – Os prazos de licenciamento, construção e laboração estabelecidos no artigo 18.º aplicam-se neste caso à totalidade das construções a efetuar nos dois lotes.

Artigo 12.º

Alienação dos lotes

1 – Os lotes adquiridos não poderão ser alienados, a título oneroso ou gratuito, nos sete anos posteriores à sua construção, salvo o disposto nos números seguintes, devendo constar da escritura e do registo do ónus de inalienabilidade.

2 – A Câmara Municipal poderá, no decurso do prazo de sete anos a que se refere o número anterior, autorizar a alienação de lotes vendidos desde que ocorra causa justificativa devidamente fundamentada por escrito e o preço não exceda o pago pelo lote.

3 – Decorrido o prazo de sete anos a que se refere o n.º 1, só serão permitidos negócios jurídicos de transmissão de lotes, construções ou benfeitorias neles existentes desde que expressamente autorizados por escrito pela Câmara Municipal.

4 – Exceciona-se do disposto no número anterior, a mera alteração da denominação social da empresa e desde que não se verifique alteração da atividade exercida pela mesma.

5 – O Município gozará sempre do direito de preferência, com eficácia real, na alienação dos lotes.

6 – O valor de aquisição em preferência pelo Município de S. João da Pesqueira é o do custo de aquisição à autarquia, sem quaisquer acréscimos, seja a título de juros ou outro, salvo no caso de existirem construções ou benfeitorias nele efetuadas, caso em que o valor acrescido é fixado por uma comissão de avaliação, nos termos do número seguinte.

7 – A comissão de avaliação é composta por três peritos, sendo um nomeado por parte da Câmara Municipal, outro pelo proprietário e o terceiro de comum acordo por ambas as partes.

8 – As situações de execução serão analisadas, caso a caso, pela Câmara Municipal, tendo como referencial o interesse municipal, podendo a Câmara Municipal renunciar ao ónus da inalienabilidade e direito de reversão.

Artigo 13.º

Forma de pagamento

Na falta de fixação pela Câmara Municipal de outras condições, o pagamento do preço de venda do lote ou lotes é feito na sua totalidade no dia da escritura de compra e venda e antes ou no momento da realização desta.

Artigo 14.º

Incumprimento

1 – Quando for permitido o pagamento faseado, caso se verifique um atraso superior a 10 dias no pagamento de qualquer prestação, a Câmara Municipal poderá notificar o promitente-comprador, mediante carta registada com aviso de receção, para proceder ao pagamento da prestação, consignando um prazo terminal de 10 dias para o efeito, sob pena de ser revogada a deliberação de atribuição do lote e de se considerar resolvido o contrato, com perda dos quantitativos entregues a título de sinal.

2 – Acessoriamente, poderá a Câmara Municipal deliberar a inibição da entidade incumpridora para qualquer outra futura aquisição de lotes na zona industrial, por um período máximo de dois anos.

Artigo 15.º

Contrato-promessa de compra e venda

Na data do acordo inicial poderá ser outorgado contrato-promessa de compra e venda do lote, do qual constarão obrigatoriamente:

- a) A identificação do lote;
- b) O tipo de indústria, comércio e/ou serviço a instalar;
- c) Plano previsional de concretização do investimento;
- d) O número, prazo e montantes das prestações acordados, que serão sempre entregues a título de sinal e início de pagamento, quando aplicável;
- e) A proibição de transmissão ou cedência a qualquer título do lote de terreno ou da posição contratual sem autorização da Câmara Municipal;
- f) O prazo para a realização da escritura pública;
- g) A sujeição do contrato às regras e critérios vertidos no presente regulamento.

Artigo 16.º**Escritura de compra e venda**

Da escritura pública de compra e venda constará obrigatoriamente:

- a) A identificação do lote;
- b) O tipo de indústria, comércio e/ou serviço a instalar;
- c) Plano previsional de concretização do investimento;
- d) A proibição da utilização do lote para fim diverso do acordado;
- e) A proibição de transmissão do lote e das instalações sem prévia autorização da Câmara Municipal;
- f) A sujeição do contrato às regras e critérios vertidos no presente regulamento;
- g) O registo do ónus de inalienabilidade;
- h) A cláusula resolutiva prevista no n.º 1 do artigo 20.º

Artigo 17.º**Encargos do adquirente**

Todas as despesas derivadas da aquisição do lote, nomeadamente os encargos inerentes à respetiva escritura de compra e venda, registos, averbamentos e quaisquer outros, são da responsabilidade do adquirente.

CAPÍTULO IV**Obrigações do Adquirente****Artigo 18.º****Construção**

1 — O projeto de arquitetura da obra deverá ser apresentado no prazo máximo de seis meses, a contar da data da celebração da escritura de compra e venda do lote.

2 — Os projetos de especialidade da obra deverão ser apresentados no prazo máximo de três meses a contar da data de aprovação do respetivo projeto de arquitetura.

3 — Admite-se o faseamento da construção, que deverá ser expresso no projeto de licenciamento e ter em conta a previsão da concretização do investimento conforme alínea c) do artigo 16.º do presente regulamento ou no prazo máximo de dois anos.

4 — Em qualquer dos casos, as obras de construção deverão iniciar-se no prazo máximo de seis meses a contar da notificação do ato de licenciamento.

5 — Após o licenciamento das obras, estas deverão ser concluídas no prazo correspondente à previsão indicada no documento referido na alínea c) do artigo 16.º do presente regulamento, ou no prazo máximo de dois anos, entendendo-se como concluídas logo que seja emitida a competente licença de utilização.

6 — A requerimento fundamentado do interessado e a título excecional, os prazos previstos neste artigo poderão ser prorrogados pela Câmara Municipal.

Artigo 19.º**Laboração**

1 — Após a concessão da licença de utilização a entidade adquirente terá um prazo máximo de seis meses para dar início à laboração.

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

CAPÍTULO V**Penalidades****Artigo 20.º****Resolução do contrato**

1 — São causas de resolução do contrato:

- a) A alienação ou oneração dos lotes em contravenção com o disposto no artigo 11.º;
- b) O não cumprimento dos prazos ou suas prorrogações estabelecidos nos termos dos artigos 18.º e 19.º do presente regulamento;
- c) A utilização do lote ou lotes adquiridos ou as instalações para fim diverso do previsto, sem autorização expressa da Câmara Municipal.

2 — Salvo caso fortuito ou de força maior, devidamente justificado perante a Câmara Municipal e por esta aceite, o não cumprimento das normas do número anterior implica a imediata resolução do contrato, revertendo para o Município o lote de terreno, as construções e/ou benfeitorias nele existentes.

3 — O valor a pagar pela reversão do lote de terreno à posse e titularidade do Município de S. João da Pesqueira, corresponde a 75 % do preço pago à autarquia pela compra do lote.

4 — No caso de existirem construções ou benfeitorias efetuadas no lote de terreno, objeto de reversão, ao preço mencionado no número anterior, acrescerá o valor que vier a ser fixado por uma comissão de avaliação composta por três peritos, sendo um nomeado por parte da Câmara Municipal, outro pelo proprietário do lote e o terceiro de comum acordo por ambas as partes.

5 — A resolução do contrato de compra e venda verifica-se pela comunicação, por escrito, da Câmara Municipal ao proprietário.

6 — A cláusula resolutiva prevista no n.º 1 deverá constar expressamente da escritura de compra e venda e sujeita a registo.

CAPÍTULO VI**Controlo Ambiental****Artigo 21.º****Condições ambientais**

1 — As unidades a instalar deverão respeitar a legislação específica relativa à qualidade da água, ar e ruído.

2 — Deverá ainda ser respeitada a legislação relativa aos óleos usados, sendo proibida a sua eliminação por processos de queima que provoquem poluição atmosférica acima dos níveis estabelecidos, bem como o seu lançamento no solo, linhas de água ou rede de esgotos.

3 — Será da responsabilidade das unidades a instalar a recolha, o tratamento e o controlo de todos os resíduos sólidos industriais, dos efluentes líquidos ou gasosos, bem como a eliminação de cheiros, ruídos e outras formas de degradação.

Artigo 22.º**Restrições à instalação**

A Câmara Municipal poderá não autorizar a instalação de unidades industriais que, pela sua natureza e dimensão, sejam grandes consumidoras de água ou fortemente poluidoras do ambiente, quer através de efluentes líquidos ou gasosos quer pelo ruído.

CAPÍTULO VII**Segurança e Higiene do Trabalho****Artigo 23.º****Condicionantes de segurança e higiene do trabalho**

Deverão ser observadas as disposições legais constantes da regulamentação geral e específica em vigor.

CAPÍTULO VIII**Disposições Finais****Artigo 24.º****Dúvidas de interpretação e aplicação**

1 — Quaisquer omissões ou dúvidas surgidas na aplicação do presente regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal nos termos da legislação aplicável.

2 — Para a resolução de quaisquer diferendos que surjam entre as partes e relativos a este regulamento será exclusivamente competente o Tribunal Judicial da Comarca de Viseu.

Artigo 25.º**Entrada em vigor**

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

317803455