



Município de Idanha-a-Nova
CÂMARA MUNICIPAL

REGULAMENTO
DE CEDÊNCIA DE ESPAÇOS DO CENTRO LOGÍSTICO
AGROALIMENTAR DO LADOEIRO

Preâmbulo
Nota justificativa

O Município de Idanha-a-Nova possui uma postura pró-ativa, definindo políticas e medidas por forma a permitir melhorar a competitividade do Concelho, qualificando-o e dotando-o dos meios indispensáveis para alavancar o seu desenvolvimento.

A intervenção integrada no projeto de criação do “Centro Logístico Agroalimentar do Ladoeiro” como Plataforma Comercial e Logística, visa promover o empreendedorismo local, melhorando a competitividade local e regional, travando a tendência para o despovoamento e a desertificação e para a fragilização, o estreitamento e a dependência da base económica local.

Desta forma, o Município pretende continuar a assumir um papel fundamental como agente dinamizador da agricultura da região, procurando as condições necessárias para que as atividades agrícolas e agroindustriais sejam alvo de uma forte aposta por parte do tecido empresarial e regional.

O “Centro Logístico Agroalimentar do Ladoeiro” caracteriza-se por ser um moderno e multifuncional centro logístico agroindustrial, que visa a concentração da oferta de um conjunto de produtos-alvo identificados como fulcrais no contexto do desenvolvimento económico-social perspectivado para a produção agrícola e agroindustrial da região, pela disponibilização de infraestruturas de acolhimento empresarial para os agentes do concelho.

Nestes termos o Município de Idanha-a-Nova considera de extrema importância proceder à elaboração do “Regulamento de cedência de Espaços do Centro Logístico Agroalimentar do Ladoeiro”, visando uniformizar procedimentos e acautelando o interesse público do Município, tendo o projeto do referido Regulamento sido publicado



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

no Diário da República, 2ª Série, nº 125, de 29 de junho de 2012, para efeitos de consulta pública.

O presente Regulamento irá permitir que todos os intervenientes possam, com maior eficácia conhecer toda a matéria ora consignada, nomeadamente os seus direitos e obrigações.

CAPÍTULO I **Disposições Gerais**

Artigo 1º **Lei Habilitante e âmbito de aplicação**

1 - O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do artigo 242º da Constituição da República Portuguesa, a al. n) do nº 1 do artigo 13º e al. c) do nº 1 do artigo 28º da Lei nº 159/99 de 14 de setembro, pela al. a) do nº 2 do artigo 53º e al. a) do nº 6 do artigo 64º da Lei nº 169/99, de 18 de setembro, alterada e republicada pela Lei nº 5-A/2002, de 11 de janeiro.

2 - Pelo presente Regulamento visa-se estabelecer as normas que regularão as condições de cedência dos espaços do Centro Logístico Agroalimentar do Ladoeiro, e identificadas no número seguinte, nomeadamente por arrendamento, comodato e cessão de exploração.

3 - O Centro Logístico Agroalimentar do Ladoeiro (Anexo I- Planta Síntese) encontra-se instalado no prédio misto denominado Quinta do Ladoeiro e Carvoeiro, ao Cemitério, freguesia de Ladoeiro, concelho de Idanha-a-Nova, descrito na Conservatória do Registo Predial, sob o número mil oitocentos e cinquenta e aí registado a favor do Município de



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

Idanha-a-Nova pela inscrição registral G-três, e é composto pelos espaços identificados no Quadro Síntese que consta do Anexo II ao presente Regulamento.

Artigo 2º **Finalidades**

1 - Os Espaços do Centro Logístico Agroalimentar do Ladoeiro destinam-se fundamentalmente **à instalação de empresas de produção agrícola e agroindustriais**, sendo no entanto ainda permitidas instalações que, pelo seu carácter possam com elas ser consideradas conexas e com incidência direta na economia do concelho de Idanha-a-Nova, designadamente armazéns, comércios e/ou serviços.

2 - O tipo de empresas a instalar serão preferencialmente de **produção agrícola e agroindustrial**.

3- O espaço designado pela letra “T”, cujo o uso/finalidade está definido no Anexo II como habitação, destina-se essencialmente á instalação dos recursos administrativos necessários à prossecução da atividade dos adjudicatários.

4- A cedência do espaço referido no número anterior reveste a natureza gratuita e será formalizada mediante contrato de comodato, ficando apenas a cargo do adjudicatário, as seguintes obrigações:

- a) o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, á autarquia local ou quaisquer entidades;
- b) o pagamento das faturas de água, energia elétrica, telefones, limpeza, assim como outras despesas do espaço arrendado.

5- Ao espaço designado pela letra “L”, cujo o uso/finalidade está definido no Anexo II como Museu, não é aplicável o disposto no presente regulamento.

Artigo 3º **Princípios Gerais**



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

O presente Regulamento rege-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Promoção do desenvolvimento económico local, especificamente de produção agrícola e agroindustrial, de forma sustentada e ordenada;
- b) Apoio a iniciativas empresariais que se revelem de interesse para o município;
- c) Criação de emprego.

Artigo 4º **Candidatos aos Espaços**

1 - Poderão candidatar-se aos espaços do Centro Logístico Agroalimentar do Ladoeiro, pessoas singulares e pessoas coletivas legalmente constituídas, que possuam capacidade para o exercício da atividade solicitada no requerimento.

2 - Poderão ainda concorrer pessoas singulares e coletivas estrangeiras desde que se incluam nas normas da legislação nacional em vigor ou aplicável à presente situação definida neste Regulamento.

Artigo 5º **Adjudicatários dos Espaços**

1 - Os espaços só podem ser adjudicados aos concorrentes que preencham as condições previstas no artigo 4º e para os fins requeridos.

2 - Qualquer alteração à finalidade para que foram requeridos os espaços carece de autorização expressa da Câmara Municipal.

3 - Os adjudicatários obrigam-se a cumprir integralmente o presente Regulamento.



Município de Idanha-a-Nova

CÂMARA MUNICIPAL

4 - Os adjudicatários dos espaços para instalação das empresas identificadas no artigo 2º do presente Regulamento, ficam sujeitos às regras legais disciplinadoras do exercício da atividade industrial à data em vigor.

5 - Todas as atividades a instalar nos espaços do Centro Logístico Agroalimentar do Ladoeiro carecem de licenciamento pelo organismo competente, quando aplicável.

Artigo 6º

Da associação dos Espaços

1 - A Câmara Municipal pode, a título excecional, agrupar dois ou mais espaços, para efeito de cedência e a fim de satisfazer as exigências de instalação das empresas, desde que seja justificada pelo candidato que a grandeza do investimento o justifique.

2 - Os espaços a ceder, em conformidade com o disposto no número anterior, terão de ser contíguos, pelo menos por um dos lados.

CAPÍTULO II

Condicionamentos à execução de obras e benfeitorias nos Espaços

Artigo 7º

Execução de obras e benfeitorias

1 - Quaisquer obras de reconstrução, ampliação, alteração ou demolição carecem de autorização prévia e por escrito da Câmara Municipal.



Município de Idanha-a-Nova

CÂMARA MUNICIPAL

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, qualquer obra ou benfeitoria que seja autorizada pela Câmara Municipal, ficará a fazer parte do espaço cedido, sem que o adjudicatário possa alegar o direito de retenção ou exigir qualquer indemnização.

3 - Findo o prazo de cedência, por qualquer causa, o adjudicatário obriga-se a entregar ao Município de Idanha-a-Nova o espaço cedido livre e desocupado de pessoas e bens que ali estejam instalados e no estado de conservação em que o mesmo se encontrava à data da adjudicação, ressalvando as deteriorações inerentes à sua utilização normal e prudente para o fim a que se destinou.

CAPÍTULO III

Das condições de cedência dos Espaços

Artigo 8º **Identificação e localização**

Cada espaço do Centro Logístico Agroalimentar do Ladoeiro está devidamente identificado em planta anexa (Anexo I- Planta Síntese) ao presente Regulamento com a respetiva identificação e áreas.

Artigo 9º **Modalidades de cedência**

A cedência, por arrendamento, comodato e cessão de exploração, será efetuada mediante processo de candidatura simples, podendo a Câmara Municipal optar por regime de cedência em hasta pública.



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 10º Preço

1 - O preço mensal do metro quadrado de superfície coberta dos espaços na modalidade de cedência, arrendamento e cessão de exploração, no processo de candidatura simples é o seguinte:

- Indústria – 0,50€;
- Comercio, armazéns e serviços- 0,60€.

2 - Os valores referidos nos números anteriores serão atualizados anualmente, em função do índice de inflação publicado pelo INE, ou organismo que o substitua.

3 - Poderá a Câmara Municipal estabelecer outro preço base desde que a cedência seja feita em regime de hasta pública.

4 - Os preços previstos no número 1 do presente artigo, serão aplicáveis, nos casos em que a Câmara Municipal delibere, conforme os casos apreciados, ceder os espaços em regime de arrendamento ou cessão de exploração, com exceção da cedência gratuita, em regime de comodato prevista no nº 3 do artigo 12º.

5- O adjudicatário deverá efetuar o pagamento de cada prestação mensal, nos primeiros oito dias de cada mês, contra recibo de quitação, mediante transferência bancária ou pagamento da Tesouraria do Município de Idanha-a-Nova.

6. Por cada dia de atraso no pagamento nos termos referidos no ponto anterior, serão aplicados sobre o valor em dívida, juros de mora à taxa calculada e de acordo com a legislação em vigor.



Município de Idanha-a-Nova

CÂMARA MUNICIPAL

SECÇÃO I

Do procedimento de cedência por processo de candidatura simples

Artigo 11º Candidaturas

A cedência dos Espaços do Centro Logístico Agroalimentar do Ladoeiro efetuada mediante processo de candidatura simples é feita por requerimento a apresentar à Câmara Municipal de Idanha-a-Nova, devendo nele constar os seguintes elementos:

- a) Nome completo do requerente ou da firma/denominação social;
- b) Residência ou sede social;
- c) Número fiscal de contribuinte ou de inscrição no Registo Nacional de Pessoas Coletivas;
- d) Identificação do espaço a que se candidata;
- e) O volume de investimento;
- f) Benefícios indiretos de desenvolvimento económico na região;
- g) Anexar Certidão de não Dívida à Segurança Social;
- h) Anexar Certidão de não Dívida às Finanças;
- i) Declaração sob compromisso de honra de não Dívida ao Município de Idanha-a-Nova;
- j) A atividade de produção agrícola e/ou agroalimentar;
- k) Número de postos de trabalho a criar;
- l) Outros elementos achados relevantes para a apreciação da candidatura.

Artigo 12º Processo de cedência



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

- 1 - A atribuição dos espaços será efetuada por deliberação da Câmara Municipal, depois de analisado o requerimento dos interessados candidatos.
- 2 - Na deliberação de atribuição de cada espaço, a Câmara Municipal definirá os prazos para o início e termo da cedência, por arrendamento, comodato e cessão de exploração.
- 3 - A Câmara Municipal, sem prejuízo do disposto no número 3 e 4 do artigo 2º, excecionalmente, poderá, caso reconheça motivos de manifesto interesse público da atividade pretendida e se insira na política da Câmara Municipal, deliberar, ceder os espaços do Centro Logístico Agroalimentar do Ladoeiro em regime de cedência gratuita, ou seja de comodato.
- 4 - A Câmara Municipal reserva-se sempre o direito de não efetuar a atribuição dos espaços desde que a atividade pretendida não se insira na política da Câmara Municipal, designadamente nos princípios gerais insertos no artigo 3º deste Regulamento.
- 5 - A Câmara Municipal reserva-se o direito de não efetuar a atribuição dos espaços caso o requerente não apresente a documentação mencionada no artigo 11º, podendo adjudicar imediatamente ao interessado seguinte.
- 6- Para efeito do disposto no número 3 do presente artigo terá de entender-se interesse público como o interesse geral da comunidade, tal como cabe ser prosseguido pelo Município no âmbito das suas atribuições e competências.

Artigo 13º **Prazo de apreciação das candidaturas**

- 1 - A Câmara Municipal dispõe do prazo de trinta dias para a apreciação das candidaturas e respetiva deliberação, contados a partir da data de apresentação do



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

requerimento de candidatura ou, quando for o caso, da apresentação dos elementos complementares solicitados.

2 - A deliberação da Câmara Municipal é comunicada ao candidato em carta registada com aviso de receção.

Artigo 14º **Critérios de preferência de atribuição dos Espaços**

No caso de haver mais de um interessado na cedência do mesmo espaço, serão fatores de preferência na atribuição desse espaço os seguintes:

- ✓ Criação de maior número de postos de trabalho-40%
- ✓ O volume de investimento - 30%
- ✓ Benefícios indiretos de desenvolvimento económico na região - 20%
- ✓ Atividades ainda não existentes no Centro Logístico Agroalimentar do Ladoeiro de carácter inovador - 10%

Artigo 15º **Cláusulas dos contratos**

Dos respetivos contratos deverão constar obrigatoriamente:

- a) A identificação do espaço cedido;
- b) O tipo de atividade económica a instalar;
- c) Os prazos para o início e termo da cedência, por arrendamento, comodato e cessão de exploração;
- d) A proibição da utilização do espaço para fins diversos do acordado;
- e) A proibição da cedência a título de arrendamento, comodato, cessão de exploração ou qualquer outro título semelhante, sem prévia autorização escrita da Câmara Municipal, nos termos do artigo 23º ;



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

- f) As sanções a que o adjudicatário fica sujeito em caso de incumprimento;
- g) A declaração de conhecimento e perfeita aceitação do presente Regulamento.

Artigo 16º

Prazo para a assinatura dos títulos de cedência

1 - Os títulos de cedência por arrendamento, comodato, cessão de exploração serão assinados e outorgados na Câmara Municipal de Idanha-a-Nova, em dia e hora a designar pelo Presidente da Câmara Municipal.

2 - Os adjudicatários serão notificados do disposto no número anterior, por carta registada com aviso de receção, com antecedência de dez dias úteis.

3 - Caso o adjudicatário não compareça, sem motivo devidamente justificado e imputável a ele, no local, dia e hora comunicados, a cedência autorizada será considerada nula e sem efeito.

4 - No caso previsto no número anterior a Câmara Municipal, poderá de imediato adjudicar ao interessado seguinte, desde que preencha todos os requisitos previstos no presente regulamento.

Artigo 17º

Encargos do requerente

1 - Constituem encargos dos adjudicatários o pagamento do imposto de selo, quando devido.

2 - Os encargos inerentes à instalação e exercício das atividades serão da conta dos adjudicatários.



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 18º

Encargos do interessado a quem for atribuído cada espaço

Constituem encargos dos adjudicatários, nomeadamente:

- a) O pagamento da água, eletricidade, telefone, higiene e limpeza do espaço cedido;
- b) O pagamento de taxas, multas, coimas que lhe forem imputadas, e impostas por qualquer entidade;
- c) O pagamento, em conformidade com o disposto no Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Idanha-a-Nova, do aluguer de qualquer equipamento (móvel) que se encontre no Centro Logístico Agroalimentar do Ladoeiro.

Artigo 19º

Sanções

1 – São considerados motivos de resolução do contrato os casos em que o adjudicatário proceda à utilização do espaço cedido para fins diversos do acordado, e/ou interrompa a sua atividade no espaço adjudicado por 90 dias seguidos ou 120 interpolados.

2 - A resolução referida no número anterior implica a imediata reversão do espaço à posse e titularidade da Câmara Municipal, perdendo o adjudicatário, a favor da Câmara Municipal, as benfeitorias que tenha implantado no espaço cedido e que não possam retirar-se, sem prejuízo para a coisa beneficiada, sem direito a qualquer tipo de indemnização.

3 - A resolução referida no número anterior verifica-se pela comunicação por escrito por carta registada da Câmara Municipal de Idanha-a-Nova.



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

4 - No caso de rendas/prestações em dívida, a Câmara Municipal recorrerá à interposição da respetiva ação judicial executiva, no sentido de lhe serem pagas as quantias em dívida vencidas, bem como as quantias vincendas acrescidas de juros á taxa legal em vigor, bem como a respetiva ação de despejo, quando e sempre que aplicável.

SECÇÃO II

Do procedimento de cedência por hasta pública

Artigo 20º

Local e forma de procedimento

O procedimento de cedência por hasta pública realiza-se na sala de reuniões da Câmara Municipal e perante esta, em data e hora a definir.

Artigo 21º

Critérios de preferência de atribuição dos Espaços

1 - No caso de haver mais de um interessado na cedência do mesmo espaço, serão fatores de preferência na atribuição desse mesmo espaço os definidos no artigo 14º do presente regulamento.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior acresce ainda como fator de preferência o valor da proposta apresentada.

3 - As ponderações dos fatores de preferência mencionados no presente artigo serão definidas pela Câmara Municipal.



Município de Idanha-a-Nova

CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 22º

Remissão

É correspondentemente aplicável o disposto nos números 4 e 5 do artigo 12º e 15º do presente Regulamento.

CAPÍTULO V

Das condições de cedência dos Espaços, por parte dos adjudicatários

Artigo 23º

Cedência dos Espaços

1 - A cedência por arrendamento, comodato, trespasse, cessão de exploração ou qualquer outro título similar dos espaços do Centro Logístico Agroalimentar do Ladoeiro, só será permitida em casos devidamente justificados e mediante prévia autorização da Câmara Municipal.

2 - Os atos de cedência dos espaços sem autorização escrita da Câmara Municipal, determinará a reversão dos mesmos para a Câmara Municipal, nos termos e condições previstas no artigo 19º do presente Regulamento.

3- São ainda inválidos os negócios de cedência dos espaços a que se refere o presente artigo, e realizados sem autorização da Câmara Municipal.

Artigo 24º

Âmbito de aplicação



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

O disposto no artigo 23º é aplicável a todas as cedências por arrendamento, comodato, e cessão de exploração dos espaços do Centro Logístico Agroalimentar do Ladoeiro, que se venham a efetuar.

CAPÍTULO IV

Disposições transitórias e finais

Artigo 25º

Espaços cedidos anteriormente à data em vigor do presente Regulamento

1 - Aos adjudicatários dos espaços cuja cedência foi estabelecida em regime de Protocolo, e que se efetivou antes da data em vigor do presente regulamento, a Câmara Municipal notificará os mesmos, para que no prazo de 3 meses e por carta registada com aviso de receção, no sentido de aqueles manifestarem o objetivo da continuação do seu interesse no espaço que lhe foi atribuído e de acordo com as finalidades constantes do artigo 2º, bem como a sua disponibilidade em celebrar com a Câmara Municipal o respetivo contrato de arrendamento, comodato, ou cessão de exploração conforme o caso.

2 - Caso os adjudicatários não procedam de acordo com o estipulado no número anterior, a Câmara Municipal procederá a resolução dos títulos anteriormente assinados.

3 - A Câmara Municipal poderá manter em vigor os contratos de comodato assinados e outorgados antes da data em vigor do presente regulamento, desde que continue a



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

reconhecer manifestamente motivos de interesse público da atividade desenvolvida e que se insira na política da Câmara Municipal.

Artigo 26º **Delegação de competências**

Os atos previstos no presente Regulamento da competência da Câmara Municipal são passíveis de delegação no Presidente da Câmara Municipal, e de subdelegação deste nos vereadores.

Artigo 27º **Omissões e dúvidas**

As omissões e dúvidas deste Regulamento e a sua interpretação e aplicação serão integradas pelas disposições legais em vigor e serão da competência da Câmara Municipal de Idanha-a-Nova.

Artigo 28º **Entrada em vigor**

Este Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação.

Paços do Concelho de Idanha-a-Nova, 11 de janeiro de 2013

O PRESIDENTE DA CÂMARA,
(Eng.º Álvaro José Cachucho Rocha)

Texto escrito conforme o Acordo Ortográfico - convertido pelo Lince.