REGULAMENTO DE CEDÊNCIA E UTILIZAÇÃO DE TERRENOS RÚSTICOS

Preâmbulo

A União das Freguesias de Moimenta da Serra e Vinhó dispõe de terrenos rústicos integrados no seu património, suscetíveis de utilização para fins agrícolas, pecuários, de pastoreio e outras utilizações compatíveis com a respetiva natureza e finalidade.

Considerando a necessidade de assegurar uma gestão adequada, transparente e responsável desses terrenos, importa estabelecer regras uniformes quanto às condições da sua cedência, utilização, conservação e restituição.

O presente Regulamento estabelece, assim, as condições aplicáveis à cedência e utilização dos terrenos rústicos da União das Freguesias, procurando garantir a igualdade de tratamento dos interessados, a adequada conservação do património e a utilização responsável dos espaços cedidos.

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea f) do n.º 1 do artigo 9.º e na alínea h) do n.º 1 do artigo 16.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação em vigor, e demais legislação aplicável.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º - Objeto

1. O presente Regulamento estabelece as condições gerais de cedência e utilização dos terrenos rústicos pertencentes à União das Freguesias de Moimenta da Serra e Vinhó.
2. As cedências abrangidas pelo presente Regulamento destinam-se, designadamente, a:

a) Exploração agrícola;

b) Exploração pecuária;

c) Pastoreio;

d) Produção hortícola;

e) Outras atividades compatíveis com a natureza e características do terreno, desde que previamente autorizadas pela Junta de Freguesia.

3. O presente Regulamento aplica-se sem prejuízo das disposições legais e regulamentares que sejam especificamente aplicáveis a cada terreno ou atividade.

Artigo 2.º - Âmbito de aplicação

1. O presente Regulamento aplica-se aos terrenos rústicos que integrem o património da União das Freguesias de Moimenta da Serra e Vinhó e que sejam considerados suscetíveis de cedência.

2. A possibilidade de utilização de determinado terreno dependerá da sua natureza jurídica, das suas características, da finalidade pretendida e das limitações legais ou administrativas que sobre o mesmo incidam.

3. Ficam excluídos do âmbito deste Regulamento os terrenos cuja cedência ou utilização esteja sujeita a regime jurídico especial incompatível com o presente Regulamento.

Artigo 3.º - Princípios gerais

A cedência e utilização dos terrenos abrangidos pelo presente Regulamento obedecem aos princípios da:

a) Legalidade;

b) Transparência;

c) Igualdade de tratamento;

d) Imparcialidade;

e) Prossecução do interesse público local;

f) Boa administração do património da freguesia;

g) Proteção e conservação dos terrenos;

h) Utilização responsável dos recursos naturais.

CAPÍTULO II
TERRENOS DISPONÍVEIS E SUA IDENTIFICAÇÃO

Artigo 4.º - Identificação dos terrenos

1. Os terrenos suscetíveis de cedência devem ser devidamente identificados pela União das Freguesias.

2. Para cada terreno deverá, sempre que possível, existir uma ficha de identificação contendo:

a) Localização;

b) Área;

c) Artigo matricial;

d) Secção, quando aplicável;

e) Confrontações;

f) Natureza e características do terreno;

g) Acessos;

h) Existência de muros, vedações ou outras estruturas;

i) Existência de água, regadio, poços, nascentes ou outras infraestruturas;

j) Estado de conservação;

k) Fotografias;

l) Outras informações relevantes.

3. A ficha de identificação constitui instrumento de apoio à gestão do património e não substitui o contrato de cedência.

Artigo 5.º - Disponibilização dos terrenos

1. Compete à Junta de Freguesia identificar os terrenos que, em cada momento, podem ser objeto de cedência.

2. A disponibilização de um terreno não confere, por si só, qualquer direito adquirido à sua utilização.

3. A Junta de Freguesia poderá estabelecer condições específicas para cada terreno, atendendo às suas características e localização.

CAPÍTULO III
MODALIDADES DE CEDÊNCIA

Artigo 6.º - Modalidades

1. Os terrenos podem ser cedidos:

a) A título gratuito; ou

b) A título oneroso.

2. A modalidade aplicável será expressamente definida no respetivo contrato.

3. A escolha da modalidade deverá respeitar a natureza jurídica do terreno e o regime legal aplicável.

Artigo 7.º - Cedência gratuita

1. A cedência gratuita consiste na disponibilização do terreno sem pagamento de renda ou de qualquer outra contrapartida financeira pela sua utilização.

2. A cedência gratuita poderá assumir a natureza jurídica de comodato, quando se encontrem preenchidos os respetivos pressupostos legais.

3. O utilizador continua responsável pelos encargos e obrigações diretamente decorrentes da utilização do terreno, nos termos do contrato e da legislação aplicável.

Artigo 8.º - Cedência onerosa

1. A cedência onerosa implica o pagamento de uma renda ou outra prestação pecuniária legalmente admissível, quando aplicável.

2. O valor a pagar será definido no respetivo contrato, de acordo com as condições estabelecidas pela União das Freguesias e com o regime jurídico aplicável.

3. Quando a cedência onerosa constitua juridicamente um arrendamento rural, serão integralmente observadas as disposições legais aplicáveis a esse regime.

4. Não poderá ser estabelecido no contrato qualquer valor ou condição que contrarie normas legais imperativas.

Artigo 9.º - Determinação do valor

1. Sempre que seja estabelecida uma cedência onerosa, o respetivo valor deverá ser fixado previamente e constar do contrato.
2. Na determinação do valor poderão ser considerados, designadamente:

a) A área do terreno;

b) A localização;

c) A aptidão agrícola ou pecuária;

d) A existência de água ou regadio;

e) A existência de acessos;

f) A existência de muros, vedações ou outras estruturas;

g) O estado de conservação;

h) As condições específicas de utilização;

i) Outros fatores relevantes para a valorização do terreno.

3. A fixação do valor deverá respeitar as competências dos órgãos da freguesia e a legislação aplicável.

CAPÍTULO IV
PROCEDIMENTO DE ATRIBUIÇÃO

Artigo 10.º - Pedido de cedência

1. A utilização de um terreno depende de pedido dirigido à Junta de Freguesia.
2. O pedido deverá indicar, pelo menos:

a) Identificação do interessado;

b) Número de identificação fiscal;

c) Morada;

d) Contactos;

e) Terreno pretendido;

f) Finalidade da utilização;

g) Tipo de atividade a desenvolver;

h) Número e espécie de animais, quando aplicável;

i) Outras informações consideradas relevantes.

3. A Junta poderá solicitar elementos adicionais sempre que necessários à apreciação do pedido.

Artigo 11.º - Análise dos pedidos

1. A Junta de Freguesia apreciará os pedidos tendo em consideração:

a) A disponibilidade do terreno;

b) A compatibilidade da utilização pretendida com a natureza do terreno;

c) A finalidade proposta;

d) A capacidade do interessado para assegurar a adequada utilização e conservação do terreno;

e) A inexistência de impedimentos legais;

f) O interesse para a freguesia;

g) Outros critérios previstos no presente Regulamento.

2. A existência de vários interessados relativamente ao mesmo terreno poderá determinar a aplicação de critérios de prioridade definidos pela Junta de Freguesia, de acordo com o presente Regulamento e os princípios da igualdade e imparcialidade.

Artigo 12.º - Critérios de preferência

Quando existam vários pedidos para o mesmo terreno, poderão ser considerados, designadamente, os seguintes critérios:

a) Residente na área da União das Freguesias;

b) Atividade agrícola ou pecuária efetivamente desenvolvida;

c) Necessidade do terreno para continuidade de atividade existente;

d) Adequação da utilização proposta às características do terreno;

e) Experiência ou capacidade demonstrada para assegurar a sua conservação;

f) Interesse da atividade para a comunidade local;

g) Data de apresentação do pedido, quando os restantes critérios não permitam estabelecer diferenciação.

Artigo 13.º - Decisão

1. A cedência será formalizada mediante contrato escrito.
2. A decisão deverá identificar o terreno, o utilizador, a finalidade, a modalidade da cedência e as respetivas condições.
3. Nenhuma utilização poderá iniciar-se antes da formalização da cedência, salvo autorização expressa da Junta de Freguesia.

CAPÍTULO V
CONTRATO DE CEDÊNCIA

Artigo 14.º - Contrato

1. Cada cedência será formalizada através de contrato escrito.
2. O contrato deverá conter, designadamente:

a) Identificação das partes;

b) Identificação do terreno;

c) Área;

d) Finalidade;

e) Modalidade da cedência;

f) Prazo;

g) Valor, quando exista;

h) Condições de utilização;

i) Obrigações do utilizador;

j) Condições de restituição do terreno.

3. Poderão integrar o contrato anexos relativos à identificação do terreno, auto de entrega, registo fotográfico e outras condições específicas.

Artigo 15.º - Prazo

1. O prazo será definido no respetivo contrato, tendo em consideração a modalidade da cedência, a finalidade e o regime jurídico aplicável.
2. Nas cedências gratuitas, o prazo e as condições de renovação ou prorrogação serão definidos no contrato, sem prejuízo das disposições legais aplicáveis.
3. Nas cedências onerosas que constituam arrendamento rural, serão obrigatoriamente respeitados os prazos e regras de renovação estabelecidos na legislação aplicável.

Artigo 16.º - Alteração das condições

1. Qualquer alteração às condições essenciais da cedência deverá ser reduzida a escrito.
2. As alterações não poderão contrariar o presente Regulamento nem as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VI
CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO

Artigo 17.º - Utilização do terreno

1. O terreno deverá ser utilizado exclusivamente para a finalidade prevista no contrato.
2. O utilizador deverá proceder à exploração do terreno de forma responsável e adequada às suas características.
3. É proibida a utilização do terreno para fins diferentes dos autorizados sem consentimento prévio e escrito da Junta de Freguesia.

Artigo 18.º - Limpeza e conservação

1. Compete ao utilizador assegurar a limpeza e conservação do terreno dentro das obrigações decorrentes da sua utilização.

2. O utilizador deverá evitar a acumulação de resíduos, materiais ou equipamentos sem relação com a atividade autorizada.
3. Deverão ser respeitadas as normas aplicáveis à gestão de combustível e prevenção de incêndios rurais.

Artigo 19.º - Água, regadio e rega

1. Sempre que o terreno disponha de sistema de regadio, infraestrutura de rega, poço, nascente ou outro recurso ou sistema destinado ao fornecimento de água, o utilizador declara ter conhecimento das respetivas condições de utilização.
2. A utilização, limpeza, conservação e manutenção das infraestruturas de regadio ou de rega existentes no terreno e disponibilizadas para utilização do Segundo Outorgante ficam a cargo deste, salvo acordo escrito em contrário.
3. A existência de sistema de regadio ou de qualquer recurso de água no terreno não constitui garantia de fornecimento, disponibilidade ou quantidade de água por parte da União das Freguesias.
4. Quando o terreno não disponha de água ou a água existente seja insuficiente para a atividade pretendida, compete ao utilizador, por sua conta e responsabilidade, assegurar os meios necessários à obtenção de água, respeitando os direitos de terceiros e a legislação aplicável.
5. Quaisquer obras, captações, condutas, bombas ou outras instalações destinadas à obtenção ou utilização de água ficam sujeitas às autorizações legalmente exigíveis e, quando incidam sobre o terreno ou infraestruturas da União das Freguesias, a autorização prévia e escrita desta.

Artigo 20.º - Animais e pastoreio

1. A utilização dos terrenos para pastoreio ou criação de animais fica sujeita às condições previstas no contrato e à legislação aplicável.
2. O utilizador é responsável pela guarda e controlo dos animais.

3. O utilizador deverá impedir que os animais causem danos em propriedades confinantes, caminhos públicos ou terceiros.
4. A atividade de pastoreio deverá respeitar as normas aplicáveis à apascentação de gado na área da União das Freguesias.

Artigo 21.º - Obras e instalações

1. Não podem ser realizadas construções, obras, alterações do terreno, instalação de estruturas permanentes, abertura de acessos, colocação de vedações ou outras intervenções sem prévia autorização escrita da Junta de Freguesia, quando esta seja necessária.
2. A autorização da Junta não substitui quaisquer licenças ou autorizações legalmente exigidas por outras entidades.
3. No final da cedência poderá ser exigida a reposição do terreno nas condições anteriores, nos termos legalmente admissíveis.

Artigo 22.º - Plantações e árvores

1. A plantação de espécies arbóreas ou arbustivas deverá ser compatível com a natureza e finalidade do terreno.
2. A plantação de árvores de caráter permanente ou a alteração significativa da ocupação do solo depende de autorização prévia e escrita da Junta de Freguesia.
3. O abate, corte ou remoção de árvores existentes no terreno depende de autorização da Junta e do cumprimento da legislação aplicável.

Artigo 23.º - Resíduos e materiais

É proibido:

a) Depositar resíduos urbanos, industriais ou agrícolas de forma inadequada;
b) Abandonar máquinas, veículos ou equipamentos;
c) Depositar sucata;
d) Realizar atividades suscetíveis de contaminar o solo ou a água;

e) Utilizar o terreno como local de depósito de materiais estranhos à atividade autorizada.

CAPÍTULO VII
DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Artigo 24.º - Obrigações da União das Freguesias

Constituem obrigações da União das Freguesias:

a) Entregar o terreno nas condições estabelecidas no contrato;

b) Permitir a utilização do terreno nos termos contratualmente definidos;

c) Informar o utilizador, na medida do seu conhecimento, sobre as características relevantes do terreno;

d) Exercer as competências de acompanhamento e fiscalização previstas no presente Regulamento.

Artigo 25.º - Obrigações do utilizador

Constituem obrigações do utilizador:

a) Cumprir o contrato e o presente Regulamento;

b) Utilizar o terreno de acordo com a finalidade autorizada;

c) Zelar pela sua conservação;

d) Cumprir a legislação aplicável;

e) Assumir os encargos decorrentes da sua atividade;

f) Responsabilizar-se pelos animais, equipamentos e materiais utilizados;

g) Não prejudicar terceiros;

h) Comunicar à Junta qualquer dano ou situação anormal de que tenha conhecimento;

i) Restituir o terreno nas condições estabelecidas.

Artigo 26.º - Responsabilidade por danos

1. O utilizador é responsável pelos danos que, por ação ou omissão que lhe seja imputável, cause ao terreno, às suas estruturas ou a terceiros.

2. É igualmente responsável pelos danos causados pelos animais ou equipamentos que estejam sob a sua responsabilidade.
3. A responsabilidade da União das Freguesias será determinada nos termos gerais da lei.

Artigo 27.º - Cedência a terceiros

1. O utilizador não pode ceder, emprestar, subceder ou permitir a utilização do terreno por terceiros sem autorização escrita da Junta de Freguesia.
2. Quando seja aplicável o regime jurídico do arrendamento rural, serão observadas as respetivas normas imperativas.

CAPÍTULO VIII
FISCALIZAÇÃO E INCUMPRIMENTO

Artigo 28.º - Fiscalização

1. A Junta de Freguesia poderá fiscalizar a utilização dos terrenos cedidos.
2. A fiscalização terá por objetivo verificar:

a) O cumprimento do contrato;
b) A utilização adequada do terreno;
c) O estado de conservação;
d) O cumprimento das obrigações do utilizador;
e) O respeito pela finalidade autorizada.

3. O utilizador deverá colaborar com as ações de fiscalização.

Artigo 29.º - Incumprimento

1. O incumprimento das obrigações previstas no contrato ou no presente Regulamento poderá determinar a adoção das medidas legalmente admissíveis.
2. Sempre que a natureza do incumprimento o permita, o utilizador será notificado para proceder à sua correção dentro do prazo fixado.

3. O incumprimento grave ou reiterado poderá determinar a cessação da cedência, nos termos legais e contratuais.

Artigo 30.º - Cessação da cedência

A cedência poderá cessar:

a) Pelo decurso do prazo;

b) Por acordo entre as partes;

c) Por incumprimento, nos termos legalmente admissíveis;

d) Por denúncia ou oposição à renovação, quando legalmente admissíveis;

e) Por resolução;

f) Por qualquer outra causa prevista na lei.

Artigo 31.º - Restituição do terreno

1. Cessando a cedência, o utilizador deverá restituir o terreno livre de pessoas, animais, resíduos, materiais e equipamentos da sua propriedade.
2. O terreno deverá ser restituído em condições adequadas, ressalvado o desgaste normal decorrente de utilização regular e conforme ao contrato.
3. Poderá ser elaborado auto de restituição e respetivo registo fotográfico.

CAPÍTULO IX
PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

Artigo 32.º - Situações de emergência

Em situações que envolvam risco de incêndio, perigo para pessoas ou animais, danos ambientais, risco de derrocada, inundação ou outras situações de emergência, a Junta de Freguesia poderá adotar as medidas necessárias à salvaguarda do interesse público, sem prejuízo das competências legalmente atribuídas a outras entidades.

Artigo 33.º - Terrenos com infraestruturas existentes

1. Quando o terreno disponha de muros, vedações, portões, sistemas de regadio, poços, nascentes, caminhos, construções ou outras infraestruturas, estas deverão ser identificadas no contrato ou nos respetivos anexos.
2. O utilizador fica obrigado a utilizar essas infraestruturas de forma diligente e a comunicar à Junta quaisquer danos ou avarias.
3. A responsabilidade pela sua manutenção será definida no contrato, tendo em consideração a natureza e utilização de cada infraestrutura.

CAPÍTULO X
TAXAS, PREÇOS E ENCARGOS

Artigo 34.º - Taxas e preços

1. Quando aplicável, as taxas ou preços relacionados com a utilização dos terrenos serão fixados pelos órgãos competentes da União das Freguesias, nos termos da legislação aplicável.
2. Os valores aplicáveis serão indicados no respetivo contrato.
3. Nenhum pagamento será exigido ao utilizador sem que exista fundamento legal ou contratual para o efeito.

Artigo 35.º - Encargos do utilizador

Salvo disposição legal ou contratual em contrário, são da responsabilidade do utilizador os encargos diretamente decorrentes da atividade que desenvolva no terreno, designadamente:

a) Água que obtenha para a sua atividade;
b) Energia elétrica utilizada;
c) Equipamentos e respetiva manutenção;
d) Limpeza decorrente da utilização;
e) Transporte e remoção dos seus materiais e resíduos;

f) Licenças ou autorizações necessárias ao exercício da atividade;

g) Outros encargos diretamente relacionados com a exploração.

CAPÍTULO XI
GESTÃO E REGISTO

Artigo 36.º - Cadastro das cedências

1. A União das Freguesias manterá um registo atualizado dos terrenos cedidos.
2. O registo deverá conter, sempre que possível:

a) Identificação do terreno;

b) Identificação do utilizador;

c) Finalidade;

d) Modalidade;

e) Data de início;

f) Data de termo;

g) Valor, quando aplicável;

h) Situação do contrato.

Artigo 37.º - Arquivo

A documentação relativa a cada cedência deverá ser arquivada juntamente com:

a) Pedido do interessado;

b) Deliberação ou decisão aplicável;

c) Contrato;

d) Ficha do terreno;

e) Auto de entrega;

f) Registo fotográfico;

g) Eventuais aditamentos;

h) Auto de restituição;

i) Outros documentos relevantes.

CAPÍTULO XII
COMPETÊNCIAS

Artigo 38.º - Competência da Junta de Freguesia

Compete à Junta de Freguesia, nos termos da lei e do presente Regulamento:

a) Administrar os terrenos abrangidos;

b) Identificar os terrenos disponíveis;

c) Apreciar os pedidos;

d) Propor ou decidir a cedência nos termos das suas competências;

e) Celebrar os contratos;

f) Fiscalizar o cumprimento das condições de utilização;

g) Promover a conservação do património;

h) Exercer as demais competências legalmente atribuídas.

Artigo 39.º - Competência da Assembleia de Freguesia

Compete à Assembleia de Freguesia exercer as competências que legalmente lhe estejam atribuídas, designadamente em matéria de:

a) Aprovação do presente Regulamento e respetivas alterações;

b) Estabelecimento das normas gerais de administração do património da freguesia;

c) Aprovação de taxas e preços, quando legalmente aplicável;

d) Regulamentação da apascentação de gado;

e) Outras matérias que sejam da sua competência legal.

CAPÍTULO XIII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 40.º - Legislação aplicável

1. Em tudo o que não estiver previsto no presente Regulamento aplica-se a legislação portuguesa em vigor.

2. Quando a cedência gratuita tenha natureza de comodato, aplica-se o regime legal correspondente.
3. Quando a cedência onerosa constitua arrendamento rural, aplica-se o respetivo regime jurídico, designadamente o Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro, na sua redação em vigor.
4. As normas legais imperativas prevalecem sobre quaisquer disposições do presente Regulamento ou dos contratos celebrados ao abrigo do mesmo.

Artigo 41.º - Casos omissos

Os casos omissos serão resolvidos pela Junta de Freguesia, no âmbito das suas competências, sem prejuízo das matérias que, nos termos da lei, sejam da competência da Assembleia de Freguesia ou de outra entidade.

Artigo 42.º - Alterações ao Regulamento

1. O presente Regulamento poderá ser alterado sempre que as necessidades de gestão do património da União das Freguesias ou alterações legislativas o justifiquem.
2. As alterações seguirão o procedimento legalmente aplicável.

Artigo 43.º - Publicidade

O presente Regulamento será publicitado nos termos legalmente exigidos, entrando em vigor após o cumprimento das formalidades legais aplicáveis.

Artigo 44.º - Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, quando outra data não resulte da legislação aplicável.

Aprovado em Reunião de Executivo em ___ de _____ de _____.

A Presidente da Junta de Freguesia,

_____

_____

_____

Aprovado pela Assembleia de Freguesia da União das Freguesias de Moimenta da Serra e Vinhó em ____ de _____ de _____.

O Presidente da Assembleia de Freguesia,

_____

_____

_____