



# MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

## CÂMARA MUNICIPAL

### **PROJECTO DE REGULAMENTO DE VENDA DE LOTES NA ZONA INDUSTRIAL DE ALMODÔVAR**

#### **INTRODUÇÃO**

O presente Regulamento define o regime, as condições e a forma de acesso a lotes, propriedade da Câmara Municipal, sitos na Zona Industrial de Almodôvar. Os lotes destinam-se fundamentalmente às actividades industriais (PME) e serviços.

O Loteamento Industrial de Almodôvar constitui um importante instrumento da promoção do desenvolvimento económico do concelho, contribuindo para a diversificação da base económica e para a dinamização do tecido empresarial, estimulando a criação de emprego e, assim, reforçar a capacidade de fixação da população.

Atendendo à necessidade de flexibilizar e adequar a cedência dos lotes industriais às condições de financiamento, que constitui um aspecto fundamental para a concretização dos investimentos a realizar, nomeadamente tudo o que seja relevante para um bom desenvolvimento sustentado.

Deste modo, pretende -se promover o desenvolvimento local de forma sólida e ordenada, estimular a reestruturação e diversificação dos sectores já instalados, privilegiar o seu aproveitamento rentável e racional, contribuir para a fixação dos recursos humanos do município e da região e criar novos incentivos que promovam o investimento e mobilizem a atracção de capitais.

Atendendo que os municípios dispõem de atribuições no domínio da promoção do desenvolvimento, de acordo com o disposto no Artigo 13.º, n.º 1, alínea *n*), da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro e considerando que para a execução das referidas atribuições são conferidas aos órgãos municipais competências ao nível do apoio, à captação e fixação de empresas, emprego e investimento nos respectivos concelhos, previstas no Artigo 28.º, n.º 1, alínea *o*), da lei supra - referida e no Artigo 64.º, n.º 2, alínea *l*), e no n.º 7, alíneas *a*), *b*) e *d*), da Lei



# **MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR**

## **CÂMARA MUNICIPAL**

n.º 169/99, de 18 de Setembro, nos termos do Artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo, o presente projecto será submetido à apreciação pública por um prazo de 30 dias.

### **CAPÍTULO I**

#### **Disposições Gerais**

##### **Artigo 1.º**

##### **Âmbito de Aplicação**

**1** – O presente Regulamento estabelece as regras e as condições que regem a alienação e utilização dos lotes de terreno municipais localizados na zona industrial de Almodôvar, adiante designados por lotes industriais.

**2** – Os lotes destinam-se às actividades industriais (PME) e serviços.

##### **Artigo 2.º**

##### **Objectivos**

A alienação dos lotes objecto 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 deslocação e ou instalação de novas unidades económicas;
- d) Potenciar o desenvolvimento económico do Concelho.

##### **Artigo 3.º**

##### **Ocupação dos Lotes**

**1** – As áreas dos lotes a alienar, bem como as taxas de ocupação, deverão respeitar o disposto no Plano de Pormenor do Espaço Industrial da Vila de Almodôvar.



## **MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR**

### **CÂMARA MUNICIPAL**

**2** – As unidades industriais a instalar deverão obedecer ao disposto no presente regulamento e à legislação em vigor sobre poluição e protecção ambiental.

#### **Artigo 4.º**

##### **Caracterização dos lotes**

**1** – Os lotes a alienar são 8 (1 a 8), destinando-se os mesmos aos fins especificados no Plano de Pormenor do Espaço Industrial da Vila de Almodôvar.

**2** – Para efeitos do presente regulamento considera-se como caracterização dos lotes o resultante do Plano de Pormenor do Espaço Industrial da Vila de Almodôvar, com as eventuais alterações que o mesmo possa vir a sofrer.

#### **Artigo 5.º**

##### **Preço dos lotes**

**1** – O preço base de cada lote (ou preço/m<sup>2</sup>) será afixado pela Câmara Municipal, aquando da publicação do anúncio da sua alienação.

**2** – A publicitação referida no número anterior será feita por edital a afixar nos locais de estilo e em dois jornais de âmbito regional ou nacional.

**3** – Excepcionalmente, a Câmara Municipal de Almodôvar, dentro das limitações legais, pode deliberar fixar condições diferentes de cedência de lotes, designadamente para efeitos de cumprimento de obrigações contratuais assumidas, ou outras devidamente fundamentadas.

#### **Artigo 6.º**

##### **Concorrentes**

**1** – Poderão concorrer quaisquer pessoas singulares ou colectivas, nacionais ou estrangeiras – desde que cumpram as normas e a legislação nacional em vigor – residentes ou não no Município de Almodôvar.

**2** – Os concorrentes devem possuir capacidade legal para o exercício da actividade económica e ou financeira que pretendem instalar no lote a adquirir.



## **MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR**

### **CÂMARA MUNICIPAL**

#### **Artigo 7.º**

##### **Adquirentes**

**1** — Os lotes só poderão ser adquiridos pelos concorrentes que preencham as condições indicadas no presente Regulamento e apenas para os fins indicados no requerimento de candidatura, que consta do **Anexo I** ao Regulamento.

**2** — Qualquer alteração à finalidade para que forem adquiridos os lotes, carece obrigatoriamente de autorização expressa da Câmara Municipal, sob pena da aplicação no disposto no artigo 17.º

**3** — Para efeitos do n.º anterior, o adquirente terá de formular a sua pretensão por escrito, devendo para tal fundamentar devidamente as razões.

#### **Artigo 8.º**

##### **Obrigações gerais dos adquirentes**

**1** — Os adquirentes vinculam-se ao cumprimento integral do presente regulamento, bem como ao Plano de Pormenor que regula a edificação nos lotes.

**2** — Os adquirentes obrigam-se a edificar no lote alienado o projecto aprovado pela Câmara Municipal.

**3** — A identificação do lote, implantação do imóvel e cumprimento das demais determinações constantes no Plano de Pormenor do Espaço Industrial da Vila de Almodôvar serão necessariamente confirmadas no local pelos Serviços Municipais.

**4** — Os adquirentes ficam sujeitos às regras disciplinadoras do exercício da sua actividade de acordo com o requerimento de candidatura e da legislação em vigor para essa actividade.



# MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

## CÂMARA MUNICIPAL

### CAPÍTULO II

#### Procedimento de alienação

#### Artigo 9.º

#### Candidatura

**1** — O procedimento é aberto pela Câmara Municipal, devendo os interessados apresentar a sua candidatura mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Almodôvar, no prazo estabelecido em edital.

**2** — A candidatura deve ser devida e objectivamente instruída com os seguintes elementos:

- a) Declaração de acordo com o disposto no artigo 6.º;
- b) Descrição sumária do projecto a desenvolver, contendo nomeadamente:
  - Indicação do fim pretendido com a instalação;
  - Número de postos de trabalho a criar ou a manter;
  - Demonstração sumária de viabilidade económica e financeira do investimento;
  - Número(s) do(s) lote(s) e área de construção pretendidas;
  - Estimativa do investimento a realizar.

**3** — A documentação deve ser clara quanto aos objectivos estratégicos para o projecto de investimento em causa.

#### Artigo 10.º

#### Hierarquização das Candidaturas

As **candidaturas** apresentadas **serão hierarquizadas** de acordo com os seguintes **critérios**:

- a) Reinstalação de actividades localizadas na malha urbana da vila e que provoquem incómodos ambientais ou sobrecargas nas infra-estruturas;
- b) Localização da sede social da empresa no Concelho de Almodôvar devendo a sede corresponder à sede real e efectiva e não apenas à sede estatutária;



## MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

### CÂMARA MUNICIPAL

- c) Número de postos de trabalho líquidos a criar, especialmente, destinados a trabalhadores do Concelho;
- d) Volume de investimento a efectuar;
- e) Diversificação da base económica local, designadamente pela instalação de energias alternativas, indústria automóvel, indústria de componentes electrónicas; indústria de tecnologias de informação; indústria agro-alimentar e outras que por força do dinamismo económico e da inovação tecnológica se venham a identificar como tal.

**4** – A fórmula de avaliação, bem como o peso de cada critério, dos factores e subfactores a utilizar na selecção das propostas será, obrigatoriamente, parte integrante do edital a publicitar por cada processo de alienação.

#### **Artigo 11.º**

##### **Apreciação prévia**

**1** — Presume-se que as candidaturas se encontram devidamente instruídas se, no prazo de 15 dias após a data da sua recepção, o interessado não tiver sido notificado de quaisquer deficiências que porventura se verifiquem ou para a prestação de quaisquer esclarecimentos que a Câmara Municipal entenda necessários.

**2** — O prazo para suprimento das deficiências verificadas, bem como para prestação dos esclarecimentos solicitados, é de 15 dias, implicando o seu incumprimento a presunção de desistência da candidatura.

#### **Artigo 12.º**

##### **Análise das candidaturas**

**1** — A Câmara Municipal quando da publicação do edital de venda dos lotes, nomeará uma **Comissão de Hierarquização de Candidaturas** composta por 3 elementos, a qual procederá à apreciação das candidaturas apresentadas, de acordo em especial com os critérios de hierarquização definidos no artigo 10.º



## MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

### CÂMARA MUNICIPAL

do presente Regulamento, e elaborará relatório final a ser presente ao Executivo para deliberação.

**2** — O Executivo reserva-se o direito de não aceitar o candidato proposto pela **Comissão de Hierarquização de Candidaturas**, devendo para o efeito fundamentar devidamente de facto e de direito.

**3** — Excepcionalmente, a Câmara Municipal pode deliberar a alienação de mais de um lote por concorrente, em face do relevo que o empreendimento possa revestir, devendo tal resultar expressa e obrigatoriamente dos elementos constantes da candidatura.

**4** — Para efeito do número anterior, os lotes a alienar têm necessariamente que confrontar pelo menos por um dos lados.

#### **Artigo 13.º**

##### **Hasta Pública**

**1** — Os lotes serão alienados em propriedade plena através de hasta pública, a realizar por deliberação da Câmara Municipal, aos candidatos hierarquizados nos termos do artigo anterior, que os licitarem pelo valor mais elevado.

**2** — A hasta pública referida no número anterior será obrigatoriamente marcada pelo executivo nos quinze dias posteriores à aceitação (hierarquização) das candidaturas.

**3** — De cada hasta pública será, obrigatoriamente, lavrada acta onde conste os lotes ou parcelas arrematados, os valores das arrematações e o nome dos candidatos a quem foram atribuídos os lotes ou parcelas e dela se dará conhecimento à Câmara Municipal.

#### **Artigo 14.º**

##### **Celebração da escritura compra e venda**

**1** — No acto da licitação o licitante que oferecer o preço mais elevado tem que proceder à liquidação de pelo menos 25 % do preço total do(s) lote(s).



## **MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR**

### **CÂMARA MUNICIPAL**

- 2** — A escritura de compra e venda será celebrada no prazo máximo de 60 dias.
- 4** — No acto da outorga da escritura terá que ser efectuado o pagamento do valor remanescente.
- 6** — A não celebração da escritura de compra e venda referida no número anterior, por qualquer facto que de alguma forma possa ser imputável ao licitante, implica a perda do sinal e dos direitos que advenham da deliberação da alienação – em especial, e caducidade do direito à aquisição do lote pretendido.
- 7** — Todas as despesas relativas à aquisição dos lotes respectivos são da única e exclusiva responsabilidade dos adquirentes.

### **CAPÍTULO III**

#### **Condições de aquisição, transmissão e instalação**

##### **Artigo 15.º**

##### **Transmissão de direitos**

- 1** — Fica vedado ao adquirente a transmissão, a título gratuito ou oneroso, por qualquer meio ou forma legal ou convencional do seu direito (posse e ou propriedade), sem que tenham decorrido pelo menos três anos a partir da data da alienação.
- 2** — Na eventualidade da transmissão a terceiros, independentemente do título, estes ficam adstritos ao pleno e integral cumprimento das regras resultantes deste Regulamento, bem como dos deveres e obrigações do adquirente inicial, incluindo a finalidade da actividade resultante do processo de candidatura.
- 3** — O incumprimento dos números anteriores implica a reversão do lote alienado a favor do Município, sem prejuízo de demais compensações ou indemnizações.



# MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

## CÂMARA MUNICIPAL

### **Artigo 16.º**

#### **Regras de instalação**

- 1** — A instalação de qualquer actividade está sujeita às normas urbanísticas resultantes do Plano de Pormenor do Espaço Industrial da Vila de Almodôvar, bem como às demais normas legais e regulamentares aplicáveis.
- 2** — No prazo máximo de 180 dias a contar da data da outorga da escritura de compra e venda, o adquirente deve apresentar à Câmara Municipal o pedido para a autorização da edificação.
- 3** — A conclusão da edificação deve operar-se em conformidade com a calendarização proposta e anexa ao projecto de arquitectura.
- 4** — Em casos excepcionais pode ser fixado prazo diverso, designadamente em função do interesse municipal, desde que solicitado e devidamente fundamentado, mediante a respectiva autorização da Câmara Municipal.
- 5** — Em caso algum, incluindo eventuais prorrogações, poderá o prazo de execução das obras ultrapassar três anos, sob pena de reversão do(s) lote(s).

### **Artigo 17.º**

#### **Direito de reversão**

- 1** — Findos os prazos estabelecidos, ou pelo incumprimento das cláusulas previstas no presente regulamento, o lote, as construções nele implantadas e todas as benfeitorias reverterão para a posse da Câmara Municipal sem direito a qualquer indemnização.
- 2** — Quando o adquirente ou terceiros adquirentes procederem à utilização para fim diferente do inicialmente previsto, reverterá igualmente o lote para a Câmara Municipal nos moldes expostos no número anterior.
- 3** — Ainda sob pena do direito de reversão, o adquirente inicial, bem como terceiros adquirentes, têm de dar continuidade ao uso do lote mediante exercício efectivo da actividade a que se propuseram.



# **MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR**

## **CÂMARA MUNICIPAL**

### **Artigo 18.º**

#### **Direito de preferência**

**1** — A Câmara Municipal goza do direito de preferência na transmissão do direito do adquirente, a qualquer título, sobre o lote, construções nele edificadas ou qualquer benfeitoria nele implantada.

**2** — Para efeitos do número anterior, o adquirente do lote deve previamente comunicar à Câmara Municipal o projecto de alienação ou de transmissão que pretende operar, bem como as cláusulas do contrato e demais elementos pertinentes.

**3** — A Câmara Municipal dispõe de 30 dias para exercer o direito de preferência a contar da data da recepção da comunicação efectuada ao abrigo do artigo anterior.

**4** — O direito de preferência resultante deste artigo goza de eficácia real nos termos do artigo 421.º do Código Civil.

## **CAPÍTULO IV**

### **Disposições finais**

### **Artigo 19.º**

#### **Contagem dos prazos**

**1** — Para os efeitos previstos neste regulamento, os prazos contam-se de acordo com o artigo 72.º do Código do Procedimento Administrativo.

**2** — Os prazos fixados em meses ou anos referem-se a dias seguidos.

### **Artigo 20.º**

#### **Dúvidas e omissões**

Qualquer omissão ou dúvida suscitada na interpretação e aplicação do presente regulamento, que não possa ser resolvida pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, será resolvida pela Câmara Municipal de Almodôvar, de acordo com a legislação em vigor.



# **MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR**

## **CÂMARA MUNICIPAL**

### **Artigo 20.º**

#### **Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor após aprovação pela Assembleia Municipal.