

**REGULAMENTO PARA A
ALIENAÇÃO DE LOTES E SUA
OCUPAÇÃO NA ZONA DE
ACTIVIDADES ECONÓMICAS
POLO II**

**REGULAMENTO PARA A ALIENAÇÃO DE LOTES E SUA OCUPAÇÃO NA
ZONA ACTIVIDADES ECONÓMICAS – POLO II**

NOTA JUSTIFICATIVA

O Polo II – Zona de Actividades Económicas de Comércio e/ou Serviços constitui uma valência Municipal para a promoção do desenvolvimento económico do Concelho.

Impõe a boa gestão daquela infra estrutura, que se defina, objectivamente, e se publicite um conjunto de regras, que orientarão o Município e os particulares quer no que concerne à alienação dos lotes quer no que concerne à ocupação destes, sem prejuízo das regras do R.J.U.E. e da legislação aplicável a cada processo de licenciamento, consoante a sua utilização.

No âmbito do nº 3 do artigo 1º do Regulamento Municipal das Áreas de Actividades Económicas, aprovado em reunião de Câmara Municipal de 29.11.1999 e em Assembleia Municipal de 17.12.1999, o presente regulamento aplica-se ao Loteamento denominado Polo II – Zona de Actividades Económicas de Comércio e/ou Serviços, localizado junto da E. N. 361, vila, freguesia e concelho de Bombarral.

Assim, nos termos do artº 241º da Constituição da Republica Portuguesa, no uso das competências conferidas ao abrigo da alínea a) do nº 7 do artigo 64º em conjugação com a alínea a) do nº 2 do artigo 53º da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, alterada e republicada pela Lei nº 5-A/2002, de 11 de Janeiro, em reunião de Câmara Municipal de Bombarral de 29 de Setembro de 2008, delibera-se e aprova-se o presente projecto de Regulamento Municipal para a Alienação de Lotes e sua Ocupação na Zona de Actividades Económicas – Pólo II, a ser submetido posteriormente à apreciação da Assembleia Municipal.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

(Âmbito de aplicação)

O presente Regulamento tem por objectivo o estabelecimento das regras e condições que regem a alienação dos lotes e sua ocupação na Zona de Actividades Económicas – Pólo II.

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 Município.

Artigo 3.º

(Caracterização dos lotes)

1. Os lotes a alienar são 13 (1 a 13), destinando-se os mesmos aos fins especificados no alvará de loteamento nº 1/2007.

2. Para efeitos do presente regulamento considera-se como caracterização dos lotes o resultante do alvará de loteamento nº 1/2007, com as eventuais alterações que o mesmo possa vir a sofrer.

Artigo 4.º

(Preço dos lotes)

1. O preço base de cada lote (ou preço/m²) será afixado em edital, quando da publicação do anúncio da sua venda.

2. Excepcionalmente a Câmara Municipal de Bombarral, dentro das limitações legais, pode deliberar fixar condições diferentes de cedência de lotes, designadamente para efeitos de cumprimento de obrigações contratuais assumidas.

Artigo 5.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 Bombarral.

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

Artigo 6.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.

2. Qualquer alteração à finalidade para que forem adquiridos os lotes, carecem obrigatoriamente de autorização expressa da Câmara Municipal, sob pena da aplicação no disposto no artº 16º.

3. Para efeitos do nº anterior, o adquirente terá de formular a sua pretensão por escrito, devendo para tal fundamentar devidamente as razões.

Artigo 7.º

(Obrigações gerais dos adquirentes)

1. Os adquirentes vinculam-se ao cumprimento integral do presente regulamento, bem como ao alvará de loteamento que regula a edificação nos lotes.

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

3. A identificação do lote, implantação do imóvel e cumprimento das demais determinações do alvará de loteamento serão necessariamente confirmadas no local pelos Serviços Técnicos 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.

CAPÍTULO II

PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO

Artigo 8.º

(Abertura do procedimento)

A alienação dos lotes objecto do presente regulamento far-se-á mediante hasta pública, o qual será devidamente divulgado por edital afixado nos lugares de estilo, no site municipal e/ou em jornais de âmbito local, regional e nacional, conforme deliberação de Câmara

Municipal.

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 Bombarral, no prazo estabelecido em edital.

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

a) Declaração de acordo com o nº 2 do artº 5;

b) Descrição sumária do projecto a desenvolver, contendo nomeadamente:

- Indicação do fim pretendido com a instalação;

- Nº de postos de trabalho a criar ou a manter;

- Demonstração sumária de viabilidade económica e financeira do investimento;

- Área do (s) lote (s) e área de construção pretendidas.

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

Artigo 10.º

(Critérios de selecção)

1 - Os critérios de selecção das candidaturas são os seguintes:

1.1 - Fomentar a criação de emprego (Valorização dos recursos humanos)

a) Nº de postos de trabalho a criar;

b) Recrutamento de residentes no Concelho.

1.2. Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada (Valorização da estrutura económico empresarial do Concelho) e Potenciar o desenvolvimento económico do Município

a) Volume do investimento;

b) Contributo para o desenvolvimento do escoamento e divulgação de produtos com denominação de origem ou de produção do Concelho.

c) Inovação nos produtos e serviços a prestar.

1.3. Dinamizar e fomentar a deslocação e/ou instalação de novas unidades económicas

a) Relocalização de pequenas indústrias não poluentes que se encontrem a laborar em espaço urbano no Concelho de Bombarral;

b) Relocalização de empresas com sede em outros municípios, desde que transfiram a sua sede social para o Município de Bombarral no prazo de 30 dias a contar de emissão da licença de utilização do imóvel;

1.4. Valor da Adjudicação

a) Preço mais elevado para a aquisição de cada lote em particular.

1.5. Numero de lotes pretendidos

a) A proposta que contemple a aquisição de mais do que um lote gozará de eventual preferência sem prejuízo dos nºs 3 e 4 do artigo 12º.

2 – A fórmula de avaliação, bem como o peso de cada critério, dos factores e sub - factores a utilizar na selecção das propostas será, obrigatoriamente, parte integrante do edital a publicitar por cada processo de hasta pública.

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 suprimimento 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 e selecção das candidaturas)

1. A Câmara Municipal quando da publicação do edital de venda dos lotes, nomeará uma Comissão de Acompanhamento composta por 3 elementos, a qual procederá à apreciação das candidaturas apresentadas, de acordo em especial com os critérios definidos no artigo 10º do presente regulamento, e elaborará relatório final a ser presente ao Executivo para deliberação.

2. O Executivo reserva-se o direito de não adjudicar ao candidato proposto pela Comissão de Acompanhamento, 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 nº anterior, os lotes a alienar tem necessariamente que confrontar pelo menos por um dos lados.

Artigo 13.º

(Contrato promessa e escritura compra e venda)

1. A deliberação de adjudicação é comunicada ao adjudicatário no prazo de 10 dias, notificando-se igualmente da data e hora que deve comparecer na Câmara Municipal para celebração do contrato promessa de compra e venda.

2. No acto da outorga do contrato promessa o adjudicatário tem que proceder à liquidação de pelo menos 25% do preço total do(s) lote(s).

3. O contrato promessa de compra e venda pode não vir a ser celebrado, caso estejam reunidas condições que permitam efectuar a escritura de compra e venda, ou por solicitação do adjudicatário depois de devidamente apreciada pelo Presidente da Câmara.

4. A escritura de compra e venda será celebrada no prazo máximo de 60 dias a contar do contrato de promessa ou da data da adjudicação, consoante o caso.

5. No acto da outorga da escritura terá que ser efectuado o pagamento do remanescente ou da totalidade do valor, consoante os casos.

6. A não celebração de qualquer dos contratos referidos nos números anteriores, por qualquer facto que de alguma forma possa ser imputável ao adjudicatário, implica a perda do sinal e dos direitos que advenham

da deliberação da adjudicação (em especial, e caducidade do direito à aquisição do lote pretendido) ou, inexistindo contrato promessa, a liquidação de 25% do preço total a título indemnizatório, sem prejuízo da correspondente responsabilidade civil.

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 14.º

(Transmissão de direitos)

1. Fica vedado ao adjudicatário 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 decorridos pelo menos 3 anos a partir da data da adjudicação.

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 adjudicatário inicial, incluindo a finalidade da actividade resultante do processo de candidatura.

3. O incumprimento dos números anteriores implica a reversão do lote adjudicado a favor do Município, sem prejuízo de demais compensações ou indemnizações.

Artigo 15.º

(Regras de instalação)

1. A instalação de qualquer actividade está sujeita às normas urbanísticas resultantes do alvará de loteamento nº 01/2007, bem como às demais normas legais e regulamentares aplicáveis.
2. No prazo máximo de 90 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 com eventuais prorrogações, poderá o prazo de execução das obras ultrapassar três anos, sob pena de reversão do(s) lote(s).

Artigo 16.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 3ºs 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 3ºs adquirentes, têm de dar continuidade ao uso do lote mediante exercício efectivo da actividade a que se propuseram, não podendo suspender a actividade por período superior a 1 ano.

Artigo 17.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 421º do Código Civil.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 18.º

(Contagem dos prazos)

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

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

Artigo 19.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 Bombarral, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 20.º

(Entrada em vigor)

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