

---

## Regulamento para a Venda de Lotes na Zona Industrial de Açude Pinto em Oleiros

### Nota Justificativa

O presente regulamento define o regime, as condições e a forma de acesso aos lotes, propriedade da Câmara Municipal de Oleiros, sito na Zona Industrial de Açude Pinto, em Oleiros.

Os lotes destinam-se fundamentalmente a Indústria, armazém, comércio, serviços e atividades relativas a tratamento de gestão de resíduos.

O loteamento industrial na Zona Industrial de Açude Pinto 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 aliado a características que permitam gerar maior valor, permitindo novos usos complementares e uma maior área de implantação das construções, reforçando assim a capacidade de fixação da população.

Atendendo à necessidade de flexibilizar e adequar a cedência dos lotes às condições de financiamento, que constitui um aspeto 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 setores já instalados, privilegiar o seu aproveitamento rentável e racional, contribuir para a fixação dos recursos humanos na região e criar novos incentivos que promovam o investimento e mobilizem a atração de capitais.

Assim, no uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, usando das competências que estão cometidas às câmaras municipais, nos termos do n.º 1 e alínea m) do n.º 2 do artigo 23.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), aprovado e publicado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e tendo sido dado cumprimento ao estipulado nos artigos 98.º, 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, elaborou-se o presente projeto de regulamento, que agora se propõe à consideração da Câmara Municipal de Oleiros, para ser submetido a consulta pública, nos termos do CPA e, posterior sancionamento pela Assembleia Municipal de Oleiros, no âmbito do n.º 1 da alínea g) do artigo 25.º e n.º 1, da alínea k) do artigo 33.º, todos do RJAL.

---

## **Capítulo I**

### **Disposições Gerais**

#### **Artigo 1.º**

##### **Lei habilitante**

Constitui legislação habilitante do presente regulamento, os artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa e a Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

#### **Artigo 2.º**

##### **Objeto e âmbito territorial**

- 1 - O presente Regulamento estabelece as regras e os critérios que regem a construção, a transmissão e a utilização dos lotes, propriedade do município, localizados na Zona Industrial de Açude Pinto de Oleiros, também designados por lotes industriais.
- 2 - Os lotes destinam-se a Indústria, armazém, comércio, serviços e atividades relativas a tratamento de gestão de resíduos.
- 3 - As condições de utilização dos lotes, dos prazos de instalação de indústrias e atividades permitidas aplicam-se a todos os adquirentes, a qualquer título, na vigência do presente regulamento.
- 4 - As áreas objeto da disciplina do presente regulamento, correspondem ao espaço designado por Zona Industrial de Açude Pinto.

#### **Artigo 3.º**

##### **Objetivos**

- 1 - Os lotes destinam-se a Indústria, armazém, comércio, serviços e atividades relativas a tratamento de gestão de resíduos.
- 2 - A alienação dos lotes objeto do presente regulamento visa essencialmente:
  - a) Fomentar a criação de emprego, apoiando novas iniciativas empresariais;
  - b) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
  - c) Dinamizar e fomentar a deslocação e ou a instalação de novas unidades económicas;
  - d) Permitir a reestruturação, ampliação e diversificação das unidades empresariais instaladas;

#### **Artigo 4.º**

##### **Ocupação dos lotes**

- 1 - As áreas dos lotes a alienar, bem como as taxas de ocupação, deverão respeitar o disposto no regulamento da Zona Industrial de Açude Pinto.
- 2 - As unidades a instalar deverão obedecer ao disposto no presente regulamento e à legislação em vigor sobre a poluição e proteção ambiental.

## **Artigo 5.º**

### **Caraterização dos lotes**

- 1 - Os lotes a alienar destinam-se aos fins especificados no regulamento da Zona Industrial de Açude Pinto.
- 2 - Para efeitos do presente regulamento, considera-se como caraterização dos lotes, o resultante do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Açude Pinto, com as eventuais alterações que o mesmo possa vir a sofrer.

## **Artigo 6.º**

### **Indústrias e serviços a instalar**

O Município de Oleiros procederá à venda dos lotes aos empresários que se candidatarem à respetiva aquisição e que estejam ou pretendam instalar-se na Zona Industrial de Açude Pinto para Industria, armazém, comércio, serviços e atividades relativas a tratamento de gestão de resíduos.

## **Capítulo II**

### **Condições de cedência e de utilização dos lotes**

## **Artigo 7.º**

### **Preço da venda dos lotes**

- 1 - Os lotes serão vendidos aos interessados pelo preço simbólico de € 1,00 (um euro) o metro quadrado.
- 2 - Os preços e os lotes serão os constantes da planta patente na Divisão de Obras e Urbanismo da Câmara Municipal de Oleiros, reservando-se, no entanto, a Câmara Municipal o direito de praticar preços diferentes quando justificados.
- 3 - Nos casos dos lotes de terreno já cedidos em direito de superfície, os titulares do direito de superfície poderão, caso o entendam propor a aquisição da propriedade plena do seu lote, pagando o mesmo valor por metro quadrado, previsto no número 1.º deste artigo.
- 4 - Em casos excecionais, em que a proposta de aquisição da cedência do lote seja de relevante interesse municipal poderá ser fixado outro preço por metro quadrado, mediante deliberação específica e fundamentada da Câmara Municipal.

## **Artigo 8.º**

### **Concorrentes**

- 1 - Poderão concorrer quaisquer pessoas singulares ou coletivas, nacionais ou estrangeiras, residentes ou não no Município de Oleiros.
- 2 - Os concorrentes devem possuir capacidade legal para o exercício da atividade económica e ou financeira que pretendem instalar no lote a adquirir.

### **Artigo 9.º** **Adquirentes**

- 1 - Os lotes só poderão ser adquiridos pelos concorrentes que preencham as condições indicadas no presente Regulamento.
- 2 - Qualquer alteração à finalidade para que forem adquiridos os lotes, carece obrigatoriamente de autorização expressa da Câmara Municipal, sob pena da aplicação do disposto no artigo 20.º.
- 3 - Para efeitos do número anterior, o adquirente terá de formular a sua pretensão por escrito, devendo para tal fundamentar devidamente as razões.

### **Artigo 10.º** **Obrigações gerais dos adquirentes**

- 1 - Os adquirentes vinculam-se ao cumprimento integral do presente regulamento, bem como ao regulamento que regula a edificação nos lotes.
- 2 - Os adquirentes obrigam-se a edificar no lote alienado, o projeto aprovado pela Câmara Municipal.
- 3 - A identificação do lote, implantação do imóvel e cumprimento das demais determinações constantes do regulamento da Zona Industrial de Açude Pinto, serão necessariamente confirmadas no local pelos respetivos serviços.
- 4 - Os adquirentes ficam sujeitos às regras disciplinadoras do exercício da sua atividade de acordo com o requerimento de candidatura e da legislação em vigor para essa atividade.

## **Capítulo III** **Procedimento de alienação**

### **Artigo 11.º** **Candidatura**

- 1 - A formalização do pedido para aquisição de lotes deverá ser apresentado na Câmara Municipal de Oleiros, através de requerimento, impresso em próprio, a disponibilizar pelos serviços, contendo os seguintes elementos:
  - a) Identificação do lote pretendido;
  - b) Número do Cartão de Pessoa Coletiva e certidão permanente ou senha de acesso;
  - c) Número do Cartão de Cidadão dos Sócios Gerentes, ou número do Bilhete de Identidade e do número de identificação fiscal;
  - d) Declaração de situação regularizada junto da Segurança Social;
  - e) Declaração de situação regularizada junto das Finanças;
  - f) Declaração de que a requerente não se encontra em estado de falência, de liquidação ou de cessação de atividade, nem com o respetivo processo pendente;
  - g) Declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente Regulamento.

2 - O adquirente obriga-se a respeitar os prazos, faseamento, objeto e formas de pagamento, sob pena de não o fazendo, assistir à Câmara Municipal o direito de resolver o contrato promessa de compra e venda.

### **Artigo 12.º**

#### **Apreciação do pedido de aquisição de lotes**

1 - O pedido à aquisição dos lotes, apresentados nos termos do artigo anterior, serão objeto de análise e informação dos serviços competentes e posteriormente remetidas para o Sr. Presidente da Câmara.

2 - No processo de atribuição dos lotes ter-se-á em consideração:

- a) A justificação para a concretização do projeto;
- b) O número de postos de trabalho a criar;
- c) O interesse económico dos projetos empresariais a instalar na região;
- d) A atividade que desenvolve o candidato e o local de exercício, preferindo os projetos de capital maioritariamente local.

### **Artigo 13.º**

#### **Análise das candidaturas**

Depois de analisados os pedidos compete à Câmara Municipal, tomar a decisão de aceitar ou rejeitar a venda do lote, conforme o previsto no presente regulamento.

### **Artigo 14.º**

#### **Formalidades da compra e da venda**

1 - O contrato promessa de compra e venda será celebrado no prazo de 30 trinta dias a contar da data da notificação da deliberação que aprovar a atribuição do lote, devendo nessa data ser paga a importância correspondente a 50% do preço do lote, a título de sinal e princípio de pagamento.

2 - O contrato promessa de compra e venda é o justo título para dar início a todos os processos administrativos, com vista à edificabilidade da unidade empresarial.

### **Artigo 15.º**

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

3 - A escritura de compra e venda do lote terá lugar após a emissão do alvará de licença ou a admissão da comunicação prévia e o adquirente tiver entregue toda a documentação necessária para a realização da mesma.

4 - A totalidade do preço terá de estar pago aquando da celebração da escritura de compra e venda.

5 - O não cumprimento do previsto nos números anteriores deste artigo, por razões imputáveis ao adquirente faltoso, confere à Câmara Municipal de Oleiros o direito de revogar a deliberação de atribuição do lote e a resolução do contrato promessa de compra e venda, perdendo o adquirente faltoso todas as quantias entregues a título de

signal e princípio de pagamento, não tendo direito a qualquer indemnização, nem ao pagamento de quaisquer benfeitorias que tenha realizado.

6 - Em casos excepcionais, devidamente fundamentados e comprovados, nomeadamente quando estejam em causa fundos comunitários, financiamentos, ou licenças emitidas pelo Estado Central, que seja obrigatório a prova do direito da propriedade plena, a Câmara pode autorizar de imediato, a realização da escritura pública.

### **Artigo 16.º**

#### **Construção e laboração**

1 - O procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a obra de edificabilidade, o prazo para a conclusão das obras da unidade empresarial e o respetivo início de laboração, ficam sujeitos ao cumprimento dos seguintes prazos:

a) O início do procedimento de controlo prévio, no âmbito do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, deverá ser apresentado no prazo máximo de três meses após a celebração do contrato promessa de compra e venda;

b) As obras deverão iniciar-se no prazo de um mês após a emissão de alvará de licença ou da admissão da comunicação prévia;

c) Ao fim de 6 meses, contados a partir da celebração da escritura pública, o lote de terreno deverá apresentar um volume de construção não inferior a 25% do valor da estimativa orçamental, de acordo com os projetos aprovados;

d) A obra deve estar integralmente concluída e a unidade empresarial em funcionamento, no prazo de 2 anos após a celebração da escritura pública, entendendo-se que a obra se encontra concluída logo que seja emitido o respetivo alvará de autorização de utilização.

2 - O não cumprimento do prazo estabelecido na alínea a) do número 1, sem que o prazo tenha sido prorrogado, por deliberação da Câmara Municipal de Oleiros, a requerimento do interessado devidamente fundamentado, tem como consequência legal a resolução do contrato de compra e venda.

3 - O não cumprimento do prazo estabelecido na alínea b) do número 1, sem que o prazo tenha sido prorrogado, por deliberação da Câmara Municipal de Oleiros, a requerimento do interessado devidamente fundamentado, constitui o adquirente na obrigação de pagar à Câmara Municipal de Oleiros uma indemnização correspondente a 10% do valor de venda do lote, por cada mês ou fração de atraso, até ao limite de 6 meses.

4 - Findo este prazo, a Câmara Municipal tem direito a resolver o contrato de compra e venda.

### **Artigo 17.º**

#### **Competência**

1 - As construções devem obedecer às normas constantes do regulamento da Zona Industrial de Açude Pinto, sem prejuízo das disposições gerais de edificação e construção legalmente aplicáveis à data.

2 - A competência para determinar a instrução do processo de contraordenação, para aplicar a respetiva coima e eventuais sanções acessórias, pertence ao Presidente da Câmara, podendo a mesma ser delegada em qualquer Vereador.

## **Capítulo IV**

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

#### **Artigo 18.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 propriedade), sem que tenham decorrido pelo menos três anos a partir da data da aquisição.

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 atividade resultante do processo de candidatura.

#### **Artigo 19.º**

##### **Regras de instalação**

1 - A instalação de qualquer atividade está sujeita às normas urbanísticas resultantes do regulamento da Zona Industrial de Açude Pinto, sem prejuízo das normas legais gerais aplicáveis à data.

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 da edificação.

3 - A conclusão da edificação e o início da atividade deve operar-se em conformidade com a calendarização proposta e anexa ao projeto de arquitetura que não pode ultrapassar o prazo de 3 anos.

4 - Em casos excepcionais pode ser fixado prazo diverso, desde que solicitado e devidamente fundamentado, mediante a respetiva autorização da Câmara Municipal de Oleiros.

#### **Artigo 20.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 de Oleiros, sem qualquer direito a 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 de Oleiros, 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 efetivo da atividade a que se propuseram.

4 - Considera-se não laboração, designadamente, a não manutenção de postos de trabalho de produção, o encerramento de portas em horário de funcionamento, a abertura sem expedição de produção, ou, a não apresentação das contas relativas ao último ano de atividade.

5 - Em caso algum, incluindo eventuais prorrogações, poderá o prazo de execução das obras ultrapassar três anos, sob pena de reversão do lote.

6 - A Câmara Municipal de Oleiros poderá desencadear as diligências de reversão, mesmo em caso de insolvência da empresa, processo especial de revitalização ou execução de garantias, sempre tendo em vista que o lote seja utilizado para os fins previstos no regulamento.

7 - A Câmara Municipal de Oleiros, em caso de não entrega do lote, ou da não comparência dos interessados para a outorga da escritura, procederá às diligências que forem necessárias para tomar posse do lote, ao abrigo do artigo 180.º do Código do Procedimento Administrativo, bem como às diligências relativas à reversão da propriedade.

8 - A cláusula de reversão constante no presente artigo, está sujeita a registo obrigatório nos termos previstos no Código do Registo Predial.

### **Artigo 21.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 de Oleiros, o projeto de alienação ou de transmissão que pretende operar, bem como as cláusulas do contrato e demais elementos pertinentes.

3 - A Câmara Municipal de Oleiros dispõe de 30 dias para exercer o direito de preferência a contar da data da receção da comunicação efetuada 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 V**

#### **Disposições Finais**

### **Artigo 22.º**

#### **Dúvidas e omissões**

Todos os casos omissos e possíveis de dúvidas surgidas na aplicação prática do presente regulamento deverão ser analisados à luz das disposições legais em vigor, pelo que serão



remetidos para os órgãos competentes para a resolução das questões que eventualmente venham a surgir.

**Artigo 23.º**  
**Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação na 2.ª série do Diário da República.