



REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO, VENDA E TRANSMISSÃO DE LOTES NA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE ALMEIRIM

Preâmbulo

Reconhecendo-se que o Regulamento de Construção, Venda e Transmissão de Lotes na Zona de Atividades Económicas de Almeirim se encontrava desatualizado, entendeu a Câmara Municipal de Almeirim proceder à sua revisão.

Há que avançar na adoção de outras soluções que, sem embargo da preservação do interesse público e do vultoso investimento efetuado pelo Município, possam dar resposta às necessidades das empresas e à criação de postos de trabalho, tendo em vista colocar os lotes ao serviço da economia e não dos meros interesses egoístas de realização de mais-valias imobiliárias, meramente especulativas.

Por outro lado, há que ter em conta a evolução legislativa entretanto verificada no que respeita ao regime jurídico do património imobiliário público constante do DL nº 280/2007, de 7 de Agosto, que, apesar de não ser aplicável à administração local, contém, contudo, princípios gerais que devem ser tidos em consideração.

Este Regulamento foi submetido a discussão pública, no âmbito da qual foram introduzidas alterações ao texto do Projeto.

Assim, no uso das competências conferidas pelas disposições conjugadas dos artigos 112º nº 7 e 241º da Constituição da República Portuguesa e do artigo 25º, nº 1, alínea g) da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, por proposta da Câmara Municipal de Almeirim de 30 de junho de 2014, a Assembleia Municipal de Almeirim 30 de junho de 2014, aprova o Regulamento de Construção, Venda e Transmissão de Lotes na Zona de Atividades Económicas de Almeirim.

10 de julho de 2014. — O Presidente da Câmara, Pedro Miguel César Ribeiro

TÍTULO I

Das condições de construção

CAPITULO I

Disposições Gerais

Artigo 1º

Âmbito e aplicação

Consideram-se abrangidas pelo presente regulamento, todas as edificações a realizar nos lotes que integram a ampliação da Zona de Atividades Económicas de Almeirim (Planta anexa I).

Artigo 2º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

- a) Área total de intervenção (At) - é a área total de terreno a lotear;
- b) Área do Lote (Al) - é a superfície de cada lote definida pelos seus contornos cotados na Planta de Síntese e indicado no quadro anexo;
- c) Área de construção (Ac) - é a superfície total dos pavimentos do edifício medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores;
- d) Área de implantação (Ai) - é a área resultante da projeção horizontal dos edifícios, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes;
- e) Volumetria - é o resultado da multiplicação da área de pavimentos de cada zona que integra a construção pelo respetivo pé-direito.
- f) Altura da cobertura - é a distância vertical, medida entre a soleira e o ponto mais elevado da cobertura.
- g) Altura das fachadas - é a distância vertical, medida entre a soleira e a parte superior do beirado ou da platibanda.
- h) Logradouro - é a área do lote não edificável, definida pelos afastamentos mínimos da construção aos limites do lote e/ou a área sobrance da implantação do edifício.

Artigo 3º

Tipologias de lotes

Em função das suas dimensões, prevê-se a classificação dos lotes em 4 tipologias:

- a) LOTES TIPO A - Lotes com 30 metros de frente;
- b) LOTES TIPO B - Lotes com 45 metros de frente;
- c) LOTES TIPO C - Lotes com 60 metros de frente;

d) LOTES TIPO D - Lotes irregulares e de gaveto.

Artigo 4º

Constituição e agrupamento e divisão de lotes

1 - Os lotes que constituem a presente ampliação da Zona de Atividades Económicas de Almeirim, poderão ser agrupados, de modo a permitir a ampliação das unidades industriais ou a garantir áreas adequadas ao tipo de exploração pretendida, desde que tal ampliação ou redimensionamento seja devidamente justificado e o Índice de Ocupação não ultrapasse o definido no artigo 11º.

2 - Do mesmo modo, todos os lotes de tipologias A, B e C poderão ser subdivididos no sentido perpendicular ao arruamento adjacente, daí resultando dois lotes com frentes iguais cujas construções deverão ser geminadas nos lotes de tipologia A e B (Anexo I).

3- Os lotes de tipologia D são indivisíveis, com exceção, a deliberar pela Câmara Municipal, do lote nº 55 e outros cuja dimensão ultrapasse a média da área do respetivo quarteirão.

Artigo 5º

Zonas Verdes Públicas

1- Nas áreas definidas no quadro anexo como zonas de verde público, será determinante:

a) Nas zonas de verdes de enquadramento e proteção das vias, a plantação de árvores e espécies arbustivas de tipo adequado á função proposta de proteção ao ruído e encandeamento do tráfego automóvel;

b) Na zona de servidão e enquadramento da linha de água preexistente - Vale da Mina, a plantação de árvores e espécies arbustivas de tipo adequado à função de proteção natural que se pretende para além da qualificação do referido espaço canal;

c) A zona restante adjacente à designada como área verde pública para implantação de equipamentos deverá ser equacionada como complemento natural desta, sendo permitida implantação de equipamentos ao ar livre, ou simplesmente cobertos, de carácter desportivo e recreativo, para além do complementar mobiliário urbano.

CAPITULO II

Condicionamentos ao uso do solo e à edificação

Secção I

Condicionamentos à utilização e ocupação do solo

Artigo 6º

Restrições à instalação

1- Não é permitida na área da zona de atividades económicas a instalação de indústrias de tipo 1.

2- A instalação de indústrias de tipo 2 será condicionada, sempre que na sua atividade se possam utilizar ou produzir resíduos ou efluentes considerados perigosos em termos de contaminação do ar ou dos aquíferos.

3 - A viabilidade de instalação destas unidades carece de consulta prévia à Câmara Municipal, que solicitará parecer às entidades competentes, caso necessário.

4 - A Câmara Municipal de Almeirim poderá não autorizar a instalação de unidades industriais que, pela sua natureza e dimensão, sejam grandes consumidores de água ou fortemente poluidoras do ambiente, quer através de efluentes líquidos ou gasosos e ainda de ruídos.

Artigo 7º

Tratamento dos efluentes

A Câmara Municipal de Almeirim poderá impor aos utentes da zona de atividade económicas a instalação e funcionamento de órgãos de pré-tratamento dos efluentes líquidos, de modo a garantir que as águas residuais que deles saiam satisfaçam os parâmetros técnicos e ambientais de entrada na rede de esgotos.

Artigo 8º

Resíduos industriais

Todo o produtor de resíduos industriais deverá promover a sua eliminação ou remoção da zona de atividades económicas nos termos estabelecidos pela lei e pela Câmara Municipal.

Artigo 9º

Condições ambientais

1 - As atividades económicas a instalar deverão respeitar as normas legais relativas à qualidade da água, ar e ruído.

2 - Deverão ainda ser respeitadas as normas legais relativas aos óleos usados, sendo proibida a sua eliminação por processos de queima que provoquem poluição atmosférica acima dos níveis permitidos, bem como o seu lançamento no solo, linhas de águas ou rede de esgotos.

3 - Os projetos das indústrias a instalar, deverão caso se justifique, indicar os dispositivos relativos à eliminação de poeiras.

Secção II

Condicionamentos à edificação

Artigo 10º

Controlo prévio

Todos os projetos de instalações de carácter industrial têm de ser submetidos a controlo prévio pelo organismo competente.

Artigo 11º

Índice de ocupação do lote ($I_o=A_i/A_l$)

1 - A área de implantação (A_i) das construções não poderá exceder 60% da área total do Lote (A_l), sem prejuízo dos afastamentos definidos no artigo 15º.

2 - Os depósitos de armazenagem exteriores, quando necessários serão integrados nesta área.

Artigo 12º

Ocupação mínima do lote

A área de implantação mínima a construir, deverá ocupar pelo menos 20% da área de implantação máxima definida no quadro anexo.

Artigo 13º

Índice de construção do lote ($I_c = A_c/A_l$)

A área máxima de construção não poderá exceder 75% da área total do lote (Al), incluindo todas as construções do lote.

Artigo 14º

Índice volumétrico ($I_v = A_c \times \text{pé-direito}$)

O volume máximo de construção é de 5m³/m² da área do lote.

Artigo 15º

Afastamentos

- 1 - O afastamento mínimo das construções aos limites laterais e tardoz dos lotes é de 6 m.
- 2 - Excetuam-se do previsto no número anterior os lotes de tipologia C, números 56 a 60 inclusive cujo afastamento tardoz mínimo a respeitar é de 18 m.
- 3 - No caso de anexação ou divisão de lotes, esta distância é anulada na(s) estrema(s) comum(ns) sem prejuízo do índice máximo de ocupação.
- 4 - O afastamento frontal é de 12 metros para todos os lotes, incluindo nas frentes adjacentes a arruamentos nos lotes de gaveto.

Artigo 16º

Altura máxima das fachadas

A altura máxima das fachadas não poderá ser superior a 9 metros, incluindo elementos decorativos tais como platibandas.

Artigo 17º

Altura máxima da cobertura

A altura máxima da cobertura não poderá ser superior à altura máxima da fachada salvo casos devidamente justificados dos quais resultem soluções estéticas de qualidade.

Artigo 18º

Área não edificada

A área não edificada não poderá ser inferior a 40% da área total do lote, podendo esta ser ocupada da seguinte forma:

- a) Área arborizada mínima - 20% da área do lote;
- b) Área mínima não impermeabilizada - 25% da área do lote.

Artigo 19º

Utilização da área não edificada

É interdita a utilização para fins industriais incluindo a armazenagem ou depósito de materiais, lixos, desperdícios e outros, nas áreas não edificáveis descobertas, definidas em projeto como áreas verdes ou outras, onde o agente económico adquirente terá de assegurar o arranjo dos elementos vegetais existentes ou previstos em projeto.

Artigo 20º

Arborização periférica

1 - As faixas periféricas arborizadas, que não poderão ser inferiores a 20% da área do lote, deverão ser devidamente assinaladas na planta de implantação do projeto de licenciamento, cabendo ao proprietário do lote a sua implementação no âmbito das obras de construção do edifício, bem como a sua futura manutenção.

2 - O enquadramento de depósitos de armazenagem exteriores às edificações deverá ser efetuado por cortinas de árvores e arbustos, com uma percentagem de 50% de folha persistente.

Artigo 21º

Estacionamentos

1 - Deverá ser reservada para estacionamento uma área mínima correspondente a 15% da área total de construção.

Esta área de estacionamento poderá enquadrar-se na área não edificada.

2 - Caso se pretenda implementar qualquer tipo de cobertura para a zona de estacionamento, deverá ser apresentado na Câmara Municipal o respetivo projeto de licenciamento.

Artigo 22º

Portaria

Na faixa "non aedificandi" frontal de 12 metros adjacente ao arruamento, poderá ser implantada uma construção destinada a portaria com um máximo de 12 m² e/ou estrutura destinada à implantação de posto de combustível.

Artigo 23º

Habitação

Caso se justifique, poder-se-á construir dentro do limite da área de construção uma habitação destinada ao guarda das instalações, não podendo a sua área bruta exceder os 100m².

Artigo 24º

Da estética das construções

- 1 - As construções a erigir em cada lote serão objeto de análise através do respetivo projeto de arquitetura, o qual deverá tomar em consideração a necessidade básica de qualificação da imagem arquitetónica da zona.
- 2 - Neste âmbito, deverá atender-se com especial acuidade ao núcleo frontal da construção, independentemente de aí serem implantadas zonas de serviços e/ou exposição e venda.
- 3 - É interdito o emprego de anúncios pintados diretamente sobre os paramentos exteriores, devendo a publicidade ser executada através de painéis construídos em materiais inalteráveis aos agentes atmosféricos e de fácil manutenção em bom estado de conservação.

Artigo 25º

Do arranjo dos espaços não edificados/logradouros

Os espaços exteriores não edificados deverão ser devidamente tratados e arborizados por forma a ser funcionais, resultarem num enquadramento natural de dignificação da zona de atividades económicas e apresentarem-se cuidados na sua manutenção.

Artigo 26º

Vedações

- 1 - As vedações de separação entre lotes deverão ser executadas em rede metálica sobre embasamento de alvenaria com 0,5 m, numa altura máxima total de 3,50 m.
- 2 - Estas vedações deverão ser acompanhadas de sebe vegetal com uma largura mínima de 0,5 m.
- 3 - Quando os acidentes de terreno acusem uma diferença altimétrica superior a 1 metro entre os seus pontos extremos, a vedação deverá escalonar-se nos tramos que sejam necessários para não ultrapassar aquele limite.

TÍTULO II

Das condições de venda e transmissão de lotes

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Secção I

Disposições comuns

Artigo 27º

Princípios gerais

- 1 - Em todos os atos e procedimentos que respeitam à venda e transmissão de lotes na Zona de Atividades Económicas, o Município de Almeirim, bem como os titulares dos seus órgãos e os seus trabalhadores e agentes devem observar os princípios gerais da atividade administrativa, designadamente os princípios da legalidade, da prossecução do interesse público no respeito pelos

direitos e interesses legalmente protegidos dos particulares, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça, da imparcialidade e da boa-fé.

2 - Todas as decisões tomadas nos procedimentos de venda e transmissão de lotes que sejam desfavoráveis aos interessados estão sujeitas à sua audiência prévia, nos termos gerais.

Artigo 28º

Concorrência

1 - O Município de Almeirim, bem como os titulares dos seus órgãos e os seus funcionários, agentes e trabalhadores, devem, nos procedimentos de venda e transmissão dos lotes da ZAE, assegurar aos interessados em contratar uma concorrência efetiva.

2 – Sem embargo do estabelecido no número anterior, poderá a Câmara Municipal estabelecer os seguintes critérios de discriminação positiva na adjudicação dos lotes:

- a) Atividades económicas de relevante valor tecnológico;
- b) Atividades económicas complementares de atividade agrícolas;
- c) Maior número previsto de criação de postos de trabalho.

Artigo 29º

Transparência

O Município de Almeirim, bem como os titulares dos seus órgãos e os seus funcionários, agentes e trabalhadores, devem garantir adequada publicidade e proporcionar, tempestivamente, o mais amplo acesso aos procedimentos.

Artigo 30º

Competência e Publicidade

1 - Compete à Câmara Municipal autorizar a venda dos lotes da Zona de Atividades Económicas, as respetivas condições e a escolha da modalidade do procedimento de venda.

2 – Nessa deliberação a Câmara Municipal fixará ainda o dia e hora para a receção e abertura das propostas.

3 - A deliberação está sujeita a publicitação obrigatória no sítio da internet do Município, por edital a fixar no lote e nos edifícios sede da Câmara Municipal e da Junta de Freguesia e facultativa em jornal com ampla circulação, da qual devem constar todas as informações relevantes do procedimento de venda.

4 – Consideram-se informações relevantes:

- a) A identificação do lote, com a respetiva área, número de descrição predial e inscrição matricial;
- b) O preço base de venda;
- c) Os critérios de adjudicação e, quando seja o caso, a abertura de procedimento licitação;
- d) Os impostos e outros encargos e despesas devidos;

- e) As modalidades de pagamento admitidas;
- f) O local, a data e a hora limites para a apresentação de propostas;
- g) O local, a data e a hora para o ato público de abertura das propostas e início do procedimento de licitação, quando a ele haja lugar;
- h) A indicação de outras condições estabelecidas pela Câmara;
- i) A sujeição ao presente Regulamento.

5 – A publicitação da venda deve ser efetuada com pelo menos 15 dias de antecedência em relação à data fixada para a apresentação das propostas.

Artigo 31º

Preço

O preço mínimo do metro quadrado de terreno dos lotes é fixado pela Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal.

Artigo 32º

Regime de venda

- 1 - A venda dos lotes é efetuada em regime de propriedade plena.
- 2 - A Câmara Municipal pode deliberar vender a propriedade de raiz relativamente aos lotes cuja venda tenha sido efetuada anteriormente em regime de direito de superfície.
- 3 - O preço de venda por metro quadrado da propriedade de raiz é fixado nos termos do artigo anterior.

Artigo 33º

Modalidades do procedimento de venda

A venda dos lotes será efetuada por proposta em carta fechada, seguida ou não de procedimento de licitação, ou por ajuste direto, conforme deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 34º

Pagamento

- 1 - O pagamento do preço é efetuado a pronto.
- 2- Poderá ser admitido o pagamento em prestações, o qual inclui juros sobre o capital em dívida, de acordo com as taxas em vigor para o diferimento de pagamentos de dívidas ao Estado.
- 3- Em qualquer tipo de procedimento, após a adjudicação provisória, deve ser imediatamente paga quantia correspondente a 10% do preço de adjudicação do lote.

Artigo 35º

Pagamento da quantia remanescente e incumprimento

1 - No pagamento a pronto, a quantia remanescente do valor da adjudicação deve ser paga no prazo de 30 dias contados da data da notificação da adjudicação definitiva.

2 - O incumprimento pelo adjudicatário do pagamento previsto no número anterior implica a caducidade automática da adjudicação provisória, a perda de quaisquer direitos sobre o lote, bem como das importâncias já entregues.

3 - Considera-se haver incumprimento quando, verificada a omissão do pagamento, o adjudicatário, após interpelação efetuada pelo Município, por carta registada com aviso de receção, não efetue o pagamento da quantia remanescente em dívida, no prazo de 30 dias a contar da data da receção da carta.

4 - Da carta deve constar expressamente a advertência que o não pagamento no prazo estabelecido, constitui incumprimento definitivo das condições da adjudicação, implicando a caducidade automática da adjudicação provisória e a perda a favor do Município de Almeirim das quantias que tenham sido entregues até ao momento.

5 - O pagamento efetuado nos termos do nº 3 está sujeito ao pagamento de juros de mora à taxa legal.

Artigo 36º

Prazo e condições do pagamento em prestações

1 - O pagamento em prestações da quantia remanescente será efetuado em prestações trimestrais iguais, que não poderão exceder o prazo de três anos.

2 – O valor de cada prestação e respetivos juros, calculados nos termos do nº 2 do artigo 34º, deve ser assegurado através da prestação de garantias bancárias à primeira solicitação, coincidentes com as datas de vencimento de cada prestação.

3 – As garantias bancárias devem ser apresentadas nos serviços da Câmara Municipal no prazo de 30 dias, a contar da adjudicação provisória, sob pena da caducidade automática desta.

4 – O prazo previsto no número anterior pode ser prorrogado pelo Presidente da Câmara, por igual período, uma única vez e por motivo devidamente justificado.

Artigo 37º

Escritura de compra e venda

1 - A escritura de compra e venda é celebrada após o pagamento integral do preço do lote, salvo o caso previsto no nº 5.

2 - Da escritura pública de venda constará obrigatoriamente:

a) A identificação do lote;

b) O tipo de atividade económica a desenvolver;

c) O prazo para conclusão das edificações a realizar no lote, que não deverá exceder dois anos, salvo o disposto no nº 6;

d) A proibição da utilização do lote para fim diverso do acordado;

e) A proibição de transmissão do lote e das edificações e benfeitorias nele realizadas sem prévia autorização da Câmara Municipal, a proibição de cedência do lote, da posição de adjudicatário ou das edificações a título de arrendamento, trespasse, cessão de exploração ou título similar, nos termos do artigos 53º e 54º e os respetivos efeitos previstos no artigo 56º.

f) A declaração de conhecimento e aceitação do presente Regulamento.

3 - Em caso de contrato celebrado com empresa de locação financeira, que vise a aquisição de lote por terceiro locatário, deve o contrato referir, obrigatoriamente, que o lote se destina a ser arrendado em regime de locação financeira e identificar a entidade locatária.

4 - Não tem aplicação o disposto na alínea e) do nº 2, no que se refere ao arrendamento, quando o lote tenha sido adquirido visando a construção para esse fim.

5 - A escritura de compra e venda poderá ser celebrada antes do pagamento integral do lote, desde que o mesmo fique assegurado mediante a apresentação de garantia bancária à primeira solicitação a favor do Município de Almeirim, nos termos previstos no nº 2 do artigo 36º.

6 - O prazo para a conclusão das edificações poderá ser de três anos, mediante justificação apresentada pelo adquirente e que seja aceite pela Câmara Municipal.

Secção II

Da venda por proposta em carta fechada

Artigo 38º

Comissão de abertura das propostas

A abertura das propostas e o procedimento de licitação, quando a ele haja lugar, são dirigidos por uma comissão, composta por três membros designados pelo Presidente da Câmara, que indicará o presidente da mesma.

Artigo 39º

Propostas

1 - As propostas a apresentar devem indicar um valor para arrematação do lote igual ou superior ao preço base.

2 - As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito fechado, identificando-se no exterior do mesmo o proponente e o lote a que respeita, que, por sua vez, é encerrado num segundo sobrescrito dirigido ao presidente da Câmara Municipal de Almeirim.

3 - As propostas podem ser entregues pessoalmente ou enviadas por correio, sob registo.

4 - As propostas apresentadas são registadas e ordenadas de acordo com a respetiva apresentação.

Artigo 40º

Abertura de propostas e procedimento de licitação

1 - A abertura das propostas é realizada em ato público.

2 - A deliberação de autorização de venda dos lotes poderá determinar, após a abertura das propostas, a realização de um procedimento de licitação entre os proponentes cujo valor das respectivas propostas se situem no intervalo de 20% relativamente ao valor da proposta mais elevada.

3 - O valor mínimo dos lanços não pode ser inferior a 1 % do valor do preço base e realizar-se-á a partir do valor da proposta mais elevada.

4 - A licitação termina quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o valor da proposta ou do lanço mais elevado e este não for coberto.

Artigo 41º

Exclusão das propostas

Serão excluídas as propostas que:

- a) Forem recebidas fora do prazo estabelecido para sua apresentação;
- b) Ofereçam um preço inferior ao preço base fixado pela Câmara, ou
- c) Não respeitem o modo de apresentação estabelecido no nº 2 do artigo 39º.

Artigo 42º

Adjudicação

1 - Terminado o procedimento previsto no artigo 40º, o adjudicatário provisório procederá ao pagamento imediato de 10% do preço de adjudicação.

2 – No ato de pagamento, o adjudicatário provisório, deve declarar:

- a) Se opta pela modalidade do pagamento em prestações, se admitida, indicando o plano de pagamentos pretendido;
- b) Se pretende que o lote provisoriamente adjudicado seja para pessoa ou entidade a designar, a qual deve ser identificada no prazo de cinco dias;
- c) O prazo previsível para a conclusão da edificação, que não deve ultrapassar dois anos, salvo o disposto no nº 6 do artigo 37º.

3 - No final do ato público é elaborado o respetivo auto de adjudicação provisória, que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório, se estiver presente.

4 – Do auto de adjudicação provisória constarão a modalidade de pagamento, o plano de pagamento em prestações, a advertência para a obrigatoriedade de prestação de garantia bancária e o prazo para a identificação da pessoa ou entidade a designar, quando seja o caso.

5 – O auto de adjudicação provisória é notificado ao adjudicatário provisório no prazo de 2 dias, ou no primeiro dia útil seguinte àquele, quando não se encontre presente no ato público.

6 - A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete à Câmara Municipal, devendo dela ser notificado o interessado, no prazo de 30 dias a contar da adjudicação provisória.

7 – A deliberação de adjudicação definitiva identificará a pessoa ou entidade a quem se destina o lote e fixará o prazo para conclusão da edificação a realizar no lote.

Artigo 43º

Adjudicação em comum

1 – Quando haja dois candidatos interessados na aquisição do mesmo lote, em alternativa ao procedimento de licitação, desde que os candidatos interessados o solicitem, poderá ser admitida a divisão do lote.

2 - Em caso de divisão do lote deverá ser observado o disposto no n.º 2 do artigo 4.º e na alínea c) do nº 2 e nº 6 do artigo 37º.

Artigo 44º

Situação tributária e contributiva

1 - O adjudicatário provisório ou o terceiro para quem este contratou, devem comprovar que têm a situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de 10 dias a contar da data da adjudicação provisória.

2 - O prazo previsto no número anterior pode ser prorrogado pelo Presidente da Câmara, por uma única vez, por motivo devidamente justificado.

Artigo 45º

Título de adjudicação e contrato de promessa

1 - A Câmara municipal emitirá um título de adjudicação definitiva, que servirá de comprovativo da legitimidade para efeitos de procedimento de controlo prévio relativo à edificação no lote.

2 - Caso o adjudicatário assim o solicite, poderá ser celebrado contrato de promessa de compra e venda, sendo aplicável, com as devidas adaptações, o disposto nos nºs 2 e 3 do artigo 37º.

3 - Quando o lote seja adquirido tendo em vista a sua locação financeira, o título de adjudicação ou do contrato de promessa devem indicar obrigatoriamente o locatário.

Artigo 46º

Não adjudicação

1 - Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente, quando se verificar:

- a) Erro relevante sobre a identificação ou a composição do lote;
- b) Prestação de falsas declarações, ou a falsificação de documentos;
- c) Fundado indício de conluio entre os proponentes;
- d) A não apresentação de garantia bancária;
- e) A não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada, por motivo imputável ao adjudicatário provisório ou de terceiro para quem este tenha contratado.

2 - No caso de o lote já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.

3 - Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado, pode o lote ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lance imediatamente inferior ao valor de arrematação, exceto em caso de conluio.

4 – Quando a Câmara Municipal, sem causa justificativa, não proceda à adjudicação definitiva, pode o interessado eximir-se da obrigação de aquisição, tendo direito ao reembolso das quantias pagas.

Artigo 47º

Revogação da adjudicação e reversão dos lotes

1 – A Câmara Municipal poderá revogar a adjudicação e exercer o direito de reversão do lote e das eventuais edificações e benfeitorias que nele tenham sido realizadas, quando:

- a) Não seja cumprido o prazo de conclusão das edificações;
- b) Não tenha autorizado a transmissão ou cedência do lote ou da posição de adjudicatário ou da posição contratual no contrato de promessa de compra e venda;

2 – A revogação da adjudicação e o exercício do direito de reversão serão realizadas mediante a devolução em singelo do preço pago pelo lote acrescido do valor das edificações ou quaisquer benfeitorias necessárias ou úteis eventualmente realizadas.

3 – O valor das construções e das benfeitorias é determinado por uma comissão de avaliação composta por três peritos, sendo um designado pelo proprietário ou adjudicatário do lote e os demais pela Câmara Municipal.

4 - Não é aplicável o disposto nos números anteriores se o proprietário ou adjudicatário do lote efetuar a construção mediante empréstimo bancário, prevalecendo a favor da entidade financiadora qualquer privilégio que haja sido constituído.

Secção III

Da venda por ajuste direto

Artigo 48º

Admissibilidade

1. A venda dos lotes pode ser realizada por ajuste direto quando:

- a) Em anterior procedimento de venda por proposta em carta fechada, não tenham sido recebidas propostas ou as mesmas tenham sido excluídas;
- b) A Câmara Municipal tenha deliberado a não adjudicação ou a mesma tenha sido anulada, nos termos dos nºs 1 e 2 do artigo 46º;
- c) O adquirente pertença ao setor público administrativo ou ao setor empresarial do Estado ou das autarquias locais;
- d) O adquirente seja pessoa coletiva de utilidade pública e o lote se destine à realização dos seus fins;

- e) O adquirente seja proprietário de lote contíguo;
 - f) A Câmara Municipal, em deliberação fundamentada, entenda ser de interesse municipal a adoção desta modalidade de venda.
2. Para os efeitos do disposto na alínea f) no número anterior, poderão, designadamente, ser consideradas as situações previstas no nº 2 do artigo 28º.

Artigo 49º

Lei subsidiária

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, é aplicável subsidiariamente ao procedimento de venda por ajuste direto o disposto nas secções I e II do presente capítulo.

CAPÍTULO II

Das condições de realização e conclusão das edificações

Artigo 50º

Controlo prévio das operações de edificação

- 1 - O controlo prévio da operação urbanística de edificação é promovido pelo adquirente do lote, junto da Câmara Municipal, mediante apresentação do respetivo projeto nos termos da legislação aplicável, designadamente o regime jurídico da urbanização e edificação.
- 2 — O licenciamento industrial é promovido pelo adquirente junto das entidades competentes.

Artigo 51º

Prazo conclusão da edificação

- 1 - O adquirente do lote deverá concluir a edificação no prazo fixado na deliberação de adjudicação ou na escritura de compra e venda, contado a partir da data da notificação da adjudicação definitiva.
- 2 - A edificação poderá ser realizada por fases, quando a sua dimensão o justifique, o interessado o requeira e a Câmara Municipal o autorize.
- 3 - A autorização do faseamento é consignada no título de adjudicação, no contrato de promessa de compra e venda ou na escritura de venda ou em adenda a qualquer um deles.
- 4 - A Câmara Municipal poderá prorrogar o prazo de conclusão das obras, ou das suas fases, mediante pedido fundamentado do interessado.
- 5- Persistindo por mais de um ano a situação de incumprimento do prazo de conclusão das edificações, a Câmara Municipal deliberará a revogação da adjudicação e reversão do lote e das construções e benfeitorias que nele tenham sido realizadas nos termos do disposto no artigo 47º.

Artigo 52º

Isenção e redução de taxas urbanísticas

1 - As edificações beneficiarão de isenção do pagamento das taxas urbanísticas que sejam devidas, nos seguintes termos:

- a) 100%, se o projeto da edificação for apresentado para aprovação no prazo de 90 dias;
- b) 50%, se o projeto da edificação for apresentado para aprovação no prazo 180 dias;
- c) 25%, se o projeto da edificação for apresentado para aprovação no prazo de 1 ano.

2 – Os prazos contam-se a partir da notificação da adjudicação definitiva, salvo no caso de ajuste direto em que o prazo é contabilizado a partir da data da escritura de venda ou da celebração de contrato promessa, quando tenha sido celebrado.

CAPÍTULO III

Das condições de transmissão dos lotes

Artigo 53º

Transmissão dos lotes ou da posição de adjudicatário

1 - Só serão permitidos negócios jurídicos de transmissão entre vivos de lotes, construções ou benfeitorias neles existentes, de cessão da posição de adjudicatário ou da posição contratual desde que expressamente autorizados por escrito pela Câmara Municipal.

2 - A Câmara Municipal reserva-se o direito de preferência na transmissão prevista no número anterior.

3 - O valor de aquisição em preferência pelo Município é o do preço da venda do lote realizada pelo Município ou do preço da venda nos termos do nº6 do presente artigo, conforme seja o caso, acrescido do valor das construções e benfeitorias necessárias ou úteis que tenham sido realizadas.

4 - O valor das construções e das benfeitorias realizadas necessárias e úteis é determinado nos termos do nº 3 do artigo 47º.

5 - Não exercendo a Câmara Municipal o direito de preferência, em caso de transmissão a terceiro, ainda que autorizada, ficam o titular do lote, solidariamente com novo adquirente, obrigados pagar ao Município uma compensação no valor de 25% sobre o preço de venda do lote se o mesmo tiver sido adquirido há menos de um ano ou 50% se tiver sido adquirido entre um e quatro anos ou 100% se essa transmissão se tiver verificado há mais de quatro anos.

Este prazo é contado a partir da data da notificação da adjudicação definitiva.

6 – No caso previsto no número anterior, a certidão a emitir pela Câmara conterá expressamente as condições referidas no nº2 do artigo 37º.

7 – Não tem aplicação o estabelecido no nº5, quando o preço da venda a terceiro, comunicado à Câmara não ultrapasse em mais de 3% o preço de venda pelo Município.

8 - Para os efeitos do disposto no presente artigo são equiparadas, ainda que faseadas, as transmissões de partes sociais, quotas ou ações em qualquer tipo de sociedade, iguais ou superiores a 75% do capital social.

9 - No caso de venda judicial e de transmissões de lotes que resultem da celebração de um contrato de locação financeira para a entidade locatária, é dispensada a autorização prevista no nº 1 e não há lugar à aplicação da compensação prevista no nº 5.

Artigo 54º

Cedência de lotes e instalações

- 1 - A cedência por comodato, arrendamento, trespasse, cessão de exploração ou qualquer outro título semelhante ou de lotes ou instalações, só será permitida em casos devidamente justificados e mediante prévia autorização da Câmara Municipal.
- 2 - É aplicável o disposto nos nºs 5 a 9 do artigo anterior.

Artigo 55º

Divisão de lotes

Com respeito pelo disposto no n.º 2 do artigo 4º, a Câmara Municipal de poderá autorizar a subdivisão de lotes e a sua transmissão, desde que seja observado o disposto no nº 2 do artigo 43º deste Regulamento.

Artigo 56º

Efeitos dos negócios jurídicos não autorizados

- 1 - São inválidos os negócios de transmissão de lotes previstos no n.º 1 do artigo 53º e os realizados sem a autorização da Câmara Municipal, referidos no artigo 56º.
- 2 - Poderá a Câmara Municipal optar por exercer o direito de reversão dos lotes e respetivas edificações e benfeitorias.
- 3 - Na hipótese do n.º 2 é aplicável o disposto no artigo 47.º deste Regulamento.
- 4 - O disposto nos artigos 53.º e 54.º é aplicável a todas as transmissões ou cedências de lotes das anteriores fases da Zona de Atividades Económicas de Almeirim que se venham a efetuar posteriormente à data de entrada em vigor do presente Regulamento.

TÍTULO III

Disposições finais

Artigo 57º

Prazos

Os prazos previstos no presente Regulamento são contínuos.

Artigo 58º

Competências e delegação de competências

1. A competência para a prática dos atos e tomada das decisões que não estejam expressamente cometidas a algum órgão e previstas neste Regulamento pertencem à Câmara Municipal, com faculdade de delegação no Presidente e de subdelegação deste nos vereadores.
2. São igualmente delegáveis e subdelegáveis as competências para a prática dos atos e tomada de decisões conferidas à Câmara Municipal e ao Presidente no presente Regulamento.

Artigo 59º

Omissões e dúvidas

As omissões e dúvidas deste Regulamento, da sua interpretação e aplicação serão integradas pelas disposições legais em vigor e são da competência da Câmara Municipal.

Artigo 60º

Norma revogatória

É revogado o Regulamento de Construção, Venda e Transmissão de lotes na Zona de Atividades Económicas de Almeirim, aprovado em sessão da Assembleia Municipal de Almeirim em 30 de dezembro de 1999 e publicado na 2ª série do Diário da República, de 17 de agosto de 2000.

Artigo 61º

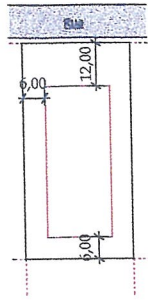
Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

ANEXO I

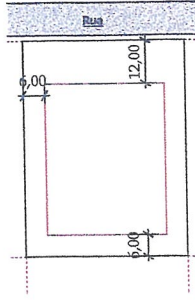
TIPO A

30,00



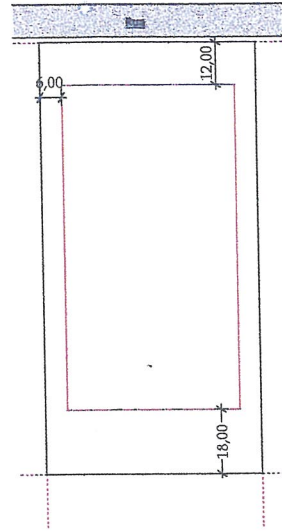
TIPO B

45,00



TIPO C

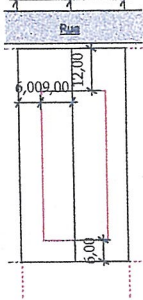
60,00



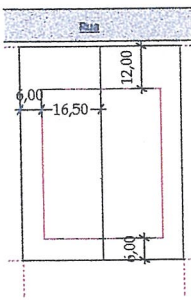
base

hipotese de subdivisao 1

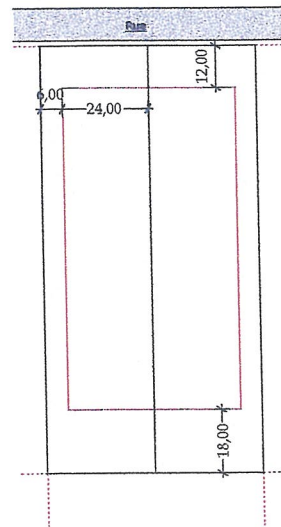
30,00
15,00 15,00



45,00
22,50 22,50

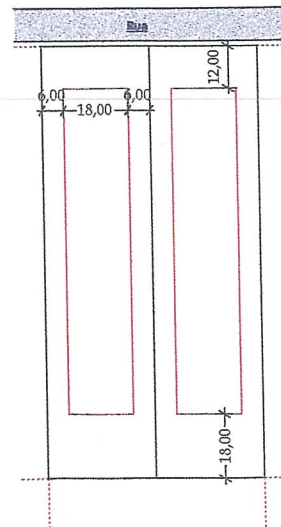


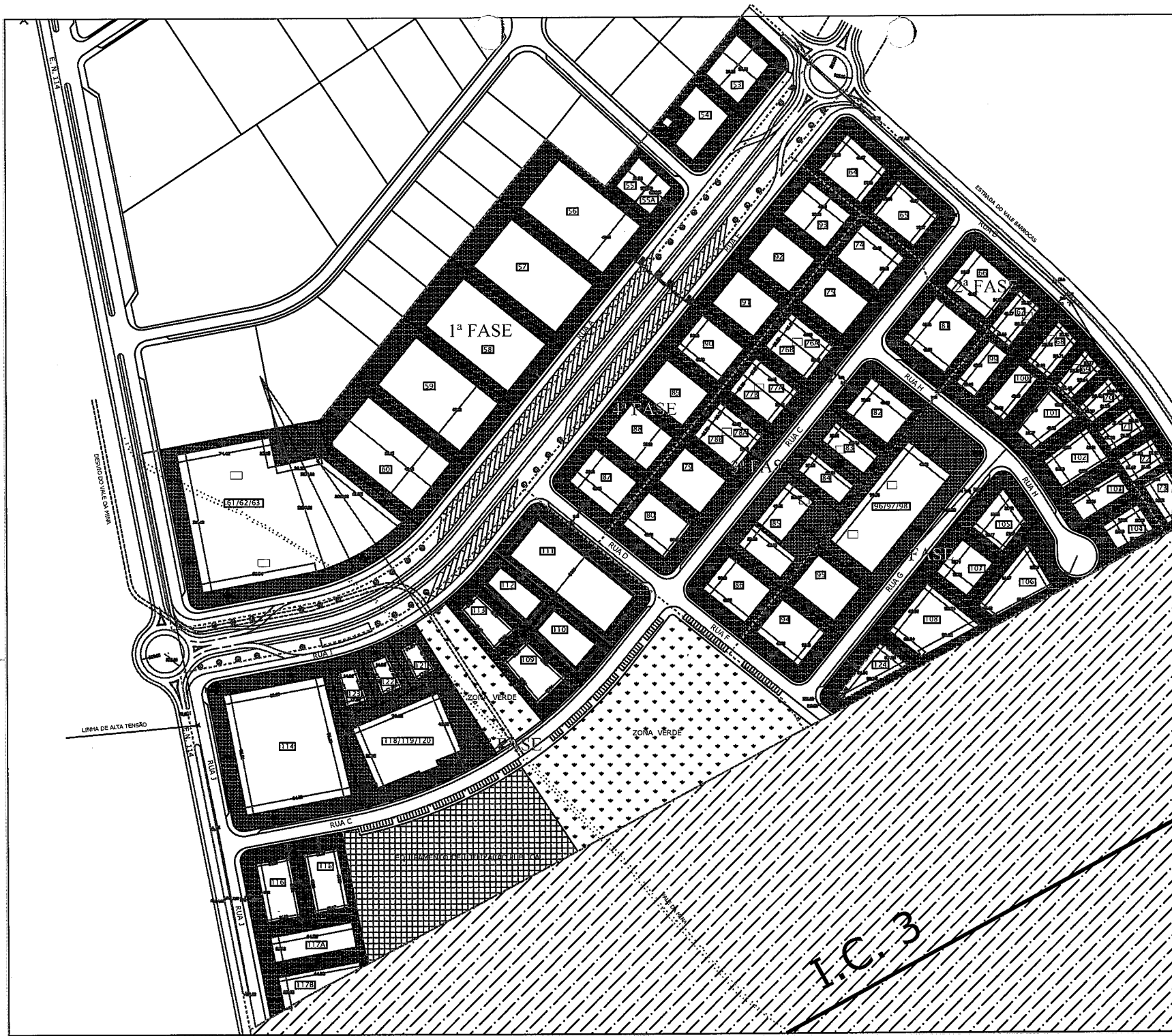
60,00
30,00 30,00



hipotese de subdivisao 2

60,00
30,00 30,00





Parcela	Área (m²)	Valor (€)	Observações
101	1000	10000	
102	1000	10000	
103	1000	10000	
104	1000	10000	
105	1000	10000	
106	1000	10000	
107	1000	10000	
108	1000	10000	
109	1000	10000	
110	1000	10000	
111	1000	10000	
112	1000	10000	
113	1000	10000	
114	1000	10000	
115	1000	10000	
116	1000	10000	
117	1000	10000	
118	1000	10000	
119	1000	10000	
120	1000	10000	
121	1000	10000	
122	1000	10000	
123	1000	10000	
124	1000	10000	
125	1000	10000	
126	1000	10000	
127	1000	10000	
128	1000	10000	
129	1000	10000	
130	1000	10000	
131	1000	10000	
132	1000	10000	
133	1000	10000	
134	1000	10000	
135	1000	10000	
136	1000	10000	
137	1000	10000	
138	1000	10000	
139	1000	10000	
140	1000	10000	
141	1000	10000	
142	1000	10000	
143	1000	10000	
144	1000	10000	
145	1000	10000	
146	1000	10000	
147	1000	10000	
148	1000	10000	
149	1000	10000	
150	1000	10000	
151	1000	10000	
152	1000	10000	
153	1000	10000	
154	1000	10000	
155	1000	10000	
156	1000	10000	
157	1000	10000	
158	1000	10000	
159	1000	10000	
160	1000	10000	
161	1000	10000	
162	1000	10000	
163	1000	10000	
164	1000	10000	
165	1000	10000	
166	1000	10000	
167	1000	10000	
168	1000	10000	
169	1000	10000	
170	1000	10000	
171	1000	10000	
172	1000	10000	
173	1000	10000	
174	1000	10000	
175	1000	10000	
176	1000	10000	
177	1000	10000	
178	1000	10000	
179	1000	10000	
180	1000	10000	
181	1000	10000	
182	1000	10000	
183	1000	10000	
184	1000	10000	
185	1000	10000	
186	1000	10000	
187	1000	10000	
188	1000	10000	
189	1000	10000	
190	1000	10000	
191	1000	10000	
192	1000	10000	
193	1000	10000	
194	1000	10000	
195	1000	10000	
196	1000	10000	
197	1000	10000	
198	1000	10000	
199	1000	10000	
200	1000	10000	

Parcela	Área (m²)	Valor (€)	Observações
51	5000	50000	
52	5000	50000	
53	5000	50000	
54	5000	50000	
55	5000	50000	
56	5000	50000	
57	5000	50000	
58	5000	50000	
59	5000	50000	
60	5000	50000	
61	5000	50000	
62	5000	50000	
63	5000	50000	
64	5000	50000	
65	5000	50000	
66	5000	50000	
67	5000	50000	
68	5000	50000	
69	5000	50000	
70	5000	50000	
71	5000	50000	
72	5000	50000	
73	5000	50000	
74	5000	50000	
75	5000	50000	
76	5000	50000	
77	5000	50000	
78	5000	50000	
79	5000	50000	
80	5000	50000	
81	5000	50000	
82	5000	50000	
83	5000	50000	
84	5000	50000	
85	5000	50000	
86	5000	50000	
87	5000	50000	
88	5000	50000	
89	5000	50000	
90	5000	50000	
91	5000	50000	
92	5000	50000	
93	5000	50000	
94	5000	50000	
95	5000	50000	
96	5000	50000	
97	5000	50000	
98	5000	50000	
99	5000	50000	
100	5000	50000	

LEGENDA

- LIMITE DA ÁREA DE DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL
- ⋯ VALE DA MINA EXISTENTE
- DESVIO DO VALE DA MINA
- LINHA DE ALTA TENSÃO
- ▨ ZONA VERDE
- ▩ ZONA NÃO ADEQUADA
- ▧ ZONA DE PROTEÇÃO DO I.C.3
- ▦ EQUIPAMENTO DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA

CÂMARA MUNICIPAL DE ALJEZUR
 D.H.U.
 DIVISÃO DE HABITAÇÃO E URBANISMO

APLICAÇÃO DA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (Alteração)
 ALJEZUR
 Planta de Síntese

1