

CÂMARA MUNICIPAL DE BARRANCOS

REGULAMENTO DO LOTEAMENTO NO PARQUE EMPRESARIAL DE BARRANCOS

PREÂMBULO:

A Câmara Municipal de Barrancos pretende, com a criação do Loteamento no Parque Empresarial de Barrancos, imprimir um dinamismo à actividade económica/industrial do concelho, proporcionando condições que favoreçam o investimento e, conseqüentemente, aumentar o nível de emprego no município de Barrancos.

A ausência de locais disponíveis para a instalação de empresas faz-se sentir há demasiado tempo e tem sido factor inibitivo da localização no município de algumas empresas que acabaram por fazer os seus investimentos em outros concelhos.

Os Parques Empresariais estão geralmente ligados a duas situações negativas que surgem frequentemente: constituírem espaços desqualificados (poluídos) e serem objecto de especulação imobiliária. A existência de um regulamento claro para prevenir estas situações e um combate rápido e eficaz aos desvios é a solução para estes problemas.

Barranco tem uma excelente localização geográfica e estratégica, o que permite facilmente o escoamento de produtos e a integração das empresas no mercado ibérico e conseqüentemente europeu. Por outro lado, Barrancos conta com diversas potencialidades que passam a ter possibilidades de se transformarem em projectos industriais inovadores e sustentáveis.

A área de intervenção do Parque Empresarial de Barrancos corresponde, nos termos do PDM de Barrancos, à unidade de planeamento UP6, a qual foi consagrada com a classificação de espaço industrial, no quadro de uma alteração ao Plano Director Municipal inicialmente ratificado pela Resolução n.º 172/95, publicada no Diário da República, 1.ª série, n.º 288/95, de 15 de Dezembro.

O Regulamento do Parque Empresarial de Barrancos é elaborado no uso da competência prevista pelos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa e conferida pelas alíneas n) e o) do n.º 1 do artigo 13.º, pelo artigo 28.º, pela alínea d) do artigo 29.º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, pela alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º e pela alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com a redacção dada pela lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

Assim, e no uso das competências previstas e conferidas pelas disposições legais referidas anteriormente, e depois de decorrido o período da publicação para efeitos de apreciação pública e recolha de sugestões, a Assembleia Municipal de Barrancos, na sessão ordinária

realizada em 18 de Dezembro de 2007, sob proposta da respectiva Câmara Municipal, aprovou o seguinte Regulamento.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º **(Objecto)**

O presente Regulamento estatui as normas que disciplinam a atribuição e venda de lotes, assim como os condicionalismos de natureza arquitectónica, urbanística e ambiental do Parque Empresarial de Barrancos.

Artigo 2.º **(Princípios gerais)**

O regime estatuído no presente Regulamento orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Incentivar novas iniciativas empresariais;
- b) Criação de emprego;
- c) Relocalizar as empresas inseridas em núcleos urbanos, promovendo a qualificação do exercício da actividade empresarial e a qualidade de vida das populações;
- d) Fomentar o desenvolvimento e ordenamento comercial e industrial;
- e) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada.

Artigo 3.º **(Caracterização)**

1 – O Loteamento no Parque Empresarial de Barrancos tem uma área bruta de construção total de 32.978,6 m².

2 - Situa-se na freguesia e concelho de Barrancos e é um espaço de 34 lotes, dos quais 9 se destinam a agro-indústria, 23 a outras actividades e 2 a equipamentos colectivos.

3 – Saliente-se que, apesar de o Plano de Pormenor fazer referência ao Lote G, este não será objecto de licitação, uma vez que este já é objecto de propriedade privada.

Artigo 4.º **(Condições gerais)**

1 – As áreas dos lotes a alienar, bem como as taxas de ocupação, deverão respeitar o disposto no Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Barrancos.

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

CAPÍTULO II

Atribuição e venda de lotes

Artigo 5.º

(Candidatura à aquisição de lotes)

- 1 – A formalização da candidatura para a aquisição de lotes deverá ser apresentada à Câmara Municipal de Barrancos, através do preenchimento dos impressos existentes nos serviços competentes do Município.
- 2 – A Câmara Municipal reserva-se no direito de solicitar elementos adicionais que julgue necessários para a perfeita avaliação da candidatura.

Artigo 6.º

(Critérios de selecção)

- 1 – A candidatura à aquisição de lotes, apresentada nos termos do artigo anterior, será objecto de análise por parte dos serviços competentes.
- 2 – Os critérios de selecção dos candidatos são preferencialmente os seguintes:
 - a) Situação económica e financeira da empresa e/ou estudo de viabilidade económica do projecto de investimento;
 - b) Número de postos de trabalho actuais e a criar;
 - c) Ambiente e condições de trabalho;
 - d) Relocalização de empresas inseridas na malha urbana do concelho de Barrancos, devendo ser apresentada uma declaração de compromisso de desactivação da referida unidade;
 - e) Volume de investimento a efectuar;
 - f) Competitividade da empresa pós-projecto;
 - g) Valorização dos recursos humanos;
 - h) Valorização da estrutura económica e financeira do concelho.
- 3 – A inexistência de um sistema de gestão de resíduos eficaz é motivo de exclusão da candidatura por parte dos serviços competentes da Câmara Municipal de Barrancos.

Artigo 7.º

(Regime)

- 1 – Os lotes são cedidos em propriedade plena a entidades públicas e privadas.
- 2 – Os lotes de terreno serão cedidos tal como se encontram no momento da atribuição, sendo da inteira responsabilidade dos adquirentes efectuar os trabalhos necessários à realização dos projectos.

Artigo 8.º **(Atribuição)**

- 1 - O regime geral de atribuição dos lotes é a hasta pública;
- 2 - A atribuição poderá ainda ser feita por ajuste directo quando o projecto de investimento se mostre de relevante interesse público local e designadamente destinado a:
 - a) Entidades públicas e privadas para a realocação de indústrias, oficinas, comércio e armazéns, quando exerçam aquela actividade dentro da malha urbana do concelho e a mesma perturbe manifestamente a qualidade de vida local;
 - b) Entidades privadas para a instalação de actividades económicas de relevante interesse para o concelho, tendo em conta o volume de investimento a efectuar, o número de postos de trabalho a criar e uma pontuação mínima, que será publicitada em edital na altura devida, de acordo com os critérios de valoração do presente Regulamento;
 - c) Entidades públicas e privadas para a ampliação das suas instalações, desde que existam lotes contíguos aos já ocupados.
- 3 - A Câmara Municipal fixará anualmente o preço de venda por m² dos lotes a atribuir por ajuste directo e o valor base de licitação dos lotes a atribuir por hasta pública:
 - a. Sendo os lotes atribuídos em hasta pública, o preço de venda é o que resultar das licitações a fazer pelos interessados;
 - b. O preço de venda para os lotes a atribuir por ajuste directo nunca será inferior à base de licitação fixada para a venda em hasta pública.
- 4 - Aos compradores em hasta pública só pode ser atribuído um lote para a actividade que pretendam desenvolver, salvo motivo devidamente justificado e aceite pela Câmara Municipal;
- 5 - No acto de hasta pública, será publicada em edital pela Câmara Municipal de Barrancos uma escala de valoração para a atribuição dos lotes.
- 6 - A Câmara Municipal reserva-se no direito de não alienar um ou mais lotes para os efeitos julgados convenientes, nomeadamente a prossecução do interesse público municipal.

Artigo 9.º **(Preço dos lotes).**

O preço de venda dos lotes a atribuir será calculado a partir da unidade de superfície, sendo definido pela Câmara Municipal de Barrancos, precedido da correspondente avaliação técnica e tendo em consideração os termos da política de preços a praticar no Parque Empresarial de Barrancos.

Artigo 10.º **(Ajuste directo)**

Nos casos de atribuição por ajuste directo, será nomeada pela Câmara Municipal de Barrancos uma comissão para a negociação da atribuição dos lotes, composta por 5

membros, de agora em diante designada por Comissão de Negociação, de que deverá fazer parte, pelo menos, um vereador da oposição.

Artigo 11.º **(Procedimentos de negociação)**

Procedimentos a adoptar na atribuição de lotes por ajuste directo:

- 1 - Depois da apresentação pelo interessado do pedido de atribuição de lote por ajuste directo, nos termos do n.º 2 e alínea b) do n.º3 do artigo 8.º, será o mesmo submetido à Comissão de Negociação para a atribuição de lotes, nos termos do artigo anterior;
- 2 - Após proceder à verificação dos pressupostos necessários para a atribuição dos lotes por ajuste directo, a Comissão de Negociação convocará os interessados para uma reunião conjunta destinada à negociação das condições de atribuição dos lotes;
- 3 - Da reunião referida no n.º anterior será elaborada uma acta de negociação, que após ser assinada pelos intervenientes na reunião, será submetida a ratificação da Câmara Municipal;
- 4 - Será dado conhecimento por escrito ao pretendente da ratificação da acta de negociação no prazo de cinco dias úteis;
- 5 - Para todos os efeitos será considerada como data de atribuição do lote a data de ratificação da acta de negociação.

Artigo 12.º **(Hasta pública)**

- 1 – A hasta pública de venda de lotes será publicitada num jornal de expansão nacional e por edital nos locais de costume, com antecedência mínima de 30 dias seguidos, bem como em outros meios de transmissão de informação.
- 2 – Os interessados a quem for atribuído um lote por arrematação em hasta pública depositam no acto de arrematação uma caução correspondente a 25% do valor da arrematação, que será perdida a favor da Câmara Municipal em caso de desistência da compra do lote.
- 3 – A caução será devolvida ao interessado no acto da escritura de compra e venda, caso a escritura não se venha a realizar por motivos não imputáveis ao comprador ou ainda quando a Câmara Municipal não aceite a actividade que o interessado pretende desenvolver.
- 4 – No acto de hasta pública, abrir-se-á licitação verbal entre os concorrentes, que no caso de não serem os próprios, deverão ser portadores de documento bastante para conferir os necessários poderes de representação, sendo os lances fixados em 1, 00 €, ou seus múltiplos, por m2.

Artigo 13.º **(Forma de pagamento)**

- 1 – Os interessados a quem for atribuído um lote por arrematação em hasta pública depositam no acto de arrematação uma caução correspondente a 25% do valor da arrematação, que será perdida a favor da Câmara Municipal em caso de desistência da compra do lote.
- 2 - Para os lotes atribuídos em hasta pública, será pago o valor de 50% do lote no prazo máximo de 30 dias após a arrematação ou atribuição, sendo para o efeito lavrado contrato-promessa de compra e venda.
- 3 – O pagamento do remanescente do lote, 25%, será obrigatoriamente realizado no momento da escritura pública.
- 4 – Para os lotes atribuídos a entidades públicas e privadas, sem fins lucrativos, poderá a Câmara Municipal aceitar outras formas de pagamento, a acordar caso a caso, sendo dispensada a caução.
- 5 – O não cumprimento do referido nos n.ºs anteriores do presente artigo implica a caducidade de atribuição do lote.

Artigo 14.º **(Da entrada do projecto)**

- 1 – O prazo máximo para a entrada do projecto nos serviços competentes da Câmara Municipal é de 3 meses após a atribuição do lote.
- 2 – A não observância do prazo referido no n.º 1 implica a caducidade da atribuição, salvo o previsto no n.º seguinte.
- 3 – A requerimento do interessado, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal, o prazo referido no n.º 1 poderá ser prorrogado por períodos de três meses e até ao máximo de seis meses, aplicando-se para o requerimento o disposto no n.º seguinte.
- 4 – Sempre que se verificar a situação prevista no n.º 3 do presente artigo, haverá lugar a um acréscimo de 10% no preço do lote, que deve ser liquidado no prazo de 15 dias após comunicação pela Câmara Municipal da prorrogação do prazo.

Artigo 15.º **(Realização da escritura de compra e venda)**

- 1 – A escritura de compra e venda será realizada no máximo até três meses após a apresentação do projecto.
- 2 – A não realização da escritura de compra e venda no prazo estabelecido, por motivos imputáveis ao comprador, implica a anulação da atribuição do lote, não havendo lugar a qualquer indemnização e sendo perdidas a favor da Câmara Municipal quaisquer importâncias já entregues.

3 – Sem prejuízo do disposto no n.º seguinte, poderá o prazo referido no n.º 1 ser prorrogado por um único período de três meses, a requerimento do pretendente, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal.

4 – Haverá lugar a um acréscimo de 10% no preço do lote, que deve ser liquidado no prazo de 15 dias após a comunicação pela Câmara Municipal da prorrogação do prazo, sempre que se verificar a situação prevista no n.º 3 do presente artigo.

Artigo 16.º **(Início da construção)**

1 – Depois da comunicação da aprovação do projecto, o prazo máximo para início das construções será de seis meses.

2 – O prazo referido no n.º anterior poderá ser prorrogado por períodos de três meses e até ao máximo de seis, a requerimento do interessado, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal.

3 – O não cumprimento do prazo estipulado nos números anteriores do presente artigo determina a reversão e o regresso do lote alienado ao património da Câmara Municipal de Barrancos no estado em que se encontre, não lhe assistindo o direito a qualquer indemnização a título de eventuais despesas.

Artigo 17.º **(Direito de reversão)**

1 – Salvo em caso de autorização expressa, todos os lotes objecto da cláusula de reversão, regressados ao património da Câmara Municipal de Barrancos, passam livres de quaisquer ónus ou encargos, ainda que de natureza alodial, que lhe tenham sido impostos, enquanto estiverem em poder do adquirente, de terceiros ou que tenham sido transmitidos.

2 – A cláusula de reversão constante do presente artigo carece de ser registada.

3 – Para efeitos do disposto no presente artigo, fica reconhecido à Câmara Municipal de Barrancos o direito à execução imediata.

Artigo 18.º **(Da conclusão da construção)**

1 – O prazo máximo para a conclusão da construção é de 12 meses após emissão de alvará de autorização de construção.

2 – O prazo referido no n.º anterior poderá ser prorrogado pelo máximo de 6 meses, a requerimento do interessado, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal.

3 - Excepcionalmente, o prazo previsto no n.º 2 do presente artigo poderá ser alargado para um prazo superior, por solicitação expressa do interessado, devidamente fundamentada e aceite pela Câmara Municipal. No entanto, a causa da fundamentação não poderá incluir

motivos directa ou indirectamente imputáveis ao interessado e o prazo para conclusão da construção não deverá exceder na totalidade mais de 36 meses.

4 – No caso do não cumprimento por parte do adquirente de qualquer dos prazos estabelecidos no presente artigo para a conclusão das construções, a Câmara Municipal poderá tomar posse imediata do terreno e da construção ou construções nele existentes, não assistindo ao adquirente o direito a qualquer indemnização a título de eventuais obras, edificações ou benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias, entretanto ali realizadas, salvo o disposto no n.º 3 do presente artigo. Exceptuam-se a este condicionalismo, os casos de autorização expressa e/ou entendimento contrário por parte da entidade alienante.

5 – O valor das obras a que se refere o n.º anterior, caso a câmara Municipal considere que deva pagar, é estabelecido mediante avaliação por três peritos, sendo o primeiro nomeado pela Câmara Municipal, o segundo pelo adquirente do terreno, sendo este nomeado no prazo máximo de 15 dias após notificação da Câmara Municipal para o efeito e o terceiro perito será nomeado por acordo ou, na falta de acordo, pelo tribunal.

6 – Caso a Câmara Municipal não manifeste interesse expresso no referido no n.º 4 do presente artigo e sem prejuízo do disposto no artigo 21.º (Transmissões), poderá o proprietário vender livremente o lote no prazo de dois anos, contados a partir da data da comunicação de desinteresse por parte da Câmara Municipal. Findo esse prazo, a Câmara Municipal entra em posse total do lote e das construções nele existentes sem que lhe possam ser exigidas quaisquer indemnizações ou compensações, salvo entendimento contrário por parte da entidade alienante.

Artigo 19.º **(Início da actividade)**

1 – O prazo máximo para início da actividade, para o qual o lote foi adquirido, é de 3 meses após a conclusão da construção.

2 – O prazo referido no n.º anterior poderá ser prorrogado pelo prazo máximo de 3 meses, a requerimento do interessado, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal.

3 – No caso de não cumprimento do prazo para início de actividade, por motivo imputável ao comprador, aplicar-se-á o disposto nos n.º 4, 5 e 6 do artigo anterior.

Artigo 20.º **(Possibilidade de venda)**

1- Não é permitida a venda ou cedência dos lotes adquiridos em hasta pública, sem prejuízo do disposto no artigo 21.º (Transmissões), sem que a construção disponha de licença de utilização e na mesma esteja a ser desenvolvida a actividade proposta há pelo menos um ano.

2 – Para os lotes atribuídos por ajuste directo é interdita a sua venda ou cedência, sem prejuízo do disposto no artigo 21.º (Transmissões), sem que a construção disponha de

licença de autorização e na mesma esteja a ser desenvolvida a actividade proposta há pelo menos cinco anos.

3 – No caso dos lotes atribuídos a entidades públicas e privadas sem fins lucrativos, devem essas entidades devolver quaisquer importâncias recebidas da Câmara Municipal a título de subsídios ou subvenções para a construção ou actividade desenvolvida.

Artigo 21.º (Transmissões)

1 – Carece de autorização prévia da Câmara Municipal, a transmissão onerosa ou gratuita de lotes, dos edifícios implantados nos lotes ou das suas fracções autónomas.

2 – Havendo transmissão da posição contratual de qualquer empresa instalada no Parque Empresarial a favor de um terceiro, obriga-se aquela a comunicar o facto à Câmara Municipal no prazo de 15 dias e a dar conhecimento das presentes normas ao terceiro, sendo condição de eficácia do negócio que a aplicação das presentes disposições se transmitam também.

3 – Nenhuma empresa instalada pode utilizar ou permitir a autorização de qualquer área do Parque Empresarial, ainda que gratuitamente, para finalidade diversa da contratualmente estabelecida, salvo se previamente for autorizada, caso a caso, pela Câmara Municipal.

4 – Por cada transmissão a que se refere o n.º 1, será devido à Câmara Municipal o valor equivalente a 10% do valor pelo qual havia sido adquirido o respectivo lote, passando a ser considerado como valor de aquisição, o valor de aquisição anterior acrescido dos 10% devidos à Câmara Municipal e sendo condição de eficácia do negócio que a respectiva liquidação ocorra antes da escritura de transmissão.

5 - À Câmara Municipal de Barrancos fica sempre reservado o direito de preferência em qualquer contrato de alienação do lote que as empresas admitidas venham a realizar. O direito de preferência será exercido nos termos gerais do Direito, mesmo no caso de preferência na venda de lotes ou de fracções autónomas ou de outro qualquer direito real.

CAPÍTULO III Condicionamentos arquitectónicos, urbanísticos e ambientais

Artigo 22.º (Âmbito de aplicação)

As empresas a instalar no Parque Empresarial de Barrancos deverão respeitar todos os condicionamentos de natureza arquitectónica, urbanística e ambiental estabelecidos no Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Barrancos, no presente Regulamento e em toda a legislação geral aplicável.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 23.º **(Interpretação)**

Quaisquer dúvidas ou omissões relativas à interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão resolvidas pela Câmara Municipal de Barrancos, com observância da legislação aplicável.

Artigo 24.º **(Contra-ordenações)**

Quando não especialmente previstas no presente Regulamento, as infracções ao presente Regulamento constituem contra-ordenações puníveis nos termos da legislação geral aplicável e regulamentos municipais em vigor.

Artigo 25.º **(Registo de ónus)**

O presente Regulamento fará parte integrante de todas as escrituras de compra e venda e de qualquer contrato de transmissão cujo objecto sejam os lotes que integram o Loteamento do Parque Empresarial de Barrancos, sendo obrigatório o registo do ónus de reversão, do ónus de inalienabilidade e da cláusula de cumprimento das demais condições deste Regulamento, junto da Conservatória do Registo Predial de Barrancos.

Artigo 26.º **(Gestão do loteamento no Parque Empresarial de Barrancos)**

O Loteamento no Parque Empresarial de Barrancos será gerido pela Câmara Municipal de Barrancos. No entanto, a Câmara Municipal de Barrancos reserva a possibilidade de efectuar os acordos que considere convenientes para uma melhor gestão do Parque Empresarial.

Artigo 27.º **(Contagem dos prazos)**

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

Artigo 28.º **(Norma revogatória)**

Com a entrada em vigor do presente Regulamento, consideram-se revogadas todas as disposições de natureza regulamentar, aprovadas pelo Município de Barrancos em data anterior à da aprovação do presente Regulamento, que com o mesmo estejam em contradição.

Artigo 29.º **(Entrada em vigor)**

O presente Regulamento entra em vigor no primeiro dia útil imediatamente subsequente ao da sua publicação nos termos legais.