



REGULAMENTO DE ALIENAÇÃO DE LOTES DO PARQUE EMPRESARIAL QUINTA DA GRACIOSA

PREÂMBULO

A Câmara Municipal de Cuba pretende, com a criação do Parque Empresarial Quinta da Graciosa, imprimir um maior dinamismo à atividade económica do concelho, proporcionando condições que favoreçam o investimento e consequentemente um aumento do nível de emprego neste município.

Este é um projeto que se desenvolve dentro de uma estratégia do território delineada no seguimento da identificação de fatores de competitividade e oportunidades de investimento e desenvolvimento empresarial na Região.

O investimento empresarial diversificado é decisivo para a modernização do tecido empresarial do Concelho de Cuba e constitui uma condição indispensável à melhoria da qualidade de vida e desenvolvimento social das populações residentes.

O Parque Empresarial de Cuba, pela sua excelente localização geográfica e estratégica, proporcionada pela proximidade ao IP8 (que faz a ligação entre o porto de Sines-Espanha), ao aeroporto de Beja (a cerca de 8km) e à via férrea (estação de Cuba) permite o fácil e rápido escoamento de produtos e a integração das empresas nos mercados ibérico, europeu e, até, mundial.

Por outro lado, o concelho de Cuba conta com diversas potencialidades, designadamente no âmbito da agricultura e do turismo, promovidas pelo Empreendimento de Fins Múltiplos do Alqueva, com especial relevo para a rede de rega desenvolvida e pela albufeira de Alqueva, o maior espelho de água artificial da Europa, com 250 km² de superfície, 83 km de comprimento e 1160 km de margens, o que proporciona ao Alentejo um mar de

oportunidades.

O Regulamento de Alienação de Lotes do Parque Empresarial de Cuba 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 redação dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação

O presente regulamento tem por objetivo o estabelecimento das regras e condições que disciplinam a atribuição e venda de lotes de terreno do Parque Empresarial Quinta da Graciosa.

Artigo 2.º

Princípios gerais

A Câmara Municipal de Cuba promove a alienação de lotes no Parque Empresarial tendo em conta os seguintes objetivos:

- Aumentar a competitividade económica e empresarial da região;
- Incentivar novas iniciativas empresariais;
- Relocalizar as empresas e indústrias inseridas na malha urbana de modo a organizar o território, promovendo a qualificação da atividade empresarial e a qualidade de vida das populações, nomeadamente, as mais prejudiciais.
- Fomentar o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;

Artigo 3.º

Caracterização

1 – O Parque Empresarial Quinta da Graciosa (1ª fase) tem uma área

bruta de construção total de 21.603,11 m²;

2 – Situa-se na freguesia e concelho de Cuba e é um espaço de 30 lotes, dos quais 25 serão alienados a particulares, promotores de um projeto socioeconómico que venha a ser considerado relevante para o concelho.

Artigo 4.º

Preço

1 - O preço de venda dos lotes será obtido através do produto do valor unitário por m² (5 euros) pela área de cada um deles.

2 – Em situações excecionais em que o promotor prove poder criar, no prazo máximo de seis meses a contar da data da emissão do alvará de utilização, um número de postos de trabalho inerente à infraestrutura a criar superior a vinte trabalhadores o(s) lote(s) a atribuir serão alienados pelo valor global de 1€.

3- As condições enunciadas no número anterior serão também atribuídas aos promotores que provem criar um volume de vendas anual superior a um milhão de euros, relacionadas especificamente com a infraestrutura a criar no local e cuja sede seja fixada no concelho.

4 – Cabe à Câmara Municipal aferir os pressupostos referidos nos números 2 e 3, devendo o promotor fazer prova bastante dessa condição aquando da entrega da candidatura.

Artigo 5.º

Aquisição, transmissão e instalação

A aquisição, transmissão e instalação nos lotes de terreno do Parque Empresarial Quinta da Graciosa ficam condicionadas ao estrito cumprimento das normas constantes do presente regulamento, do Plano de Urbanização de Cuba, bem como do Projeto do Loteamento.

CAPÍTULO II

PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO

Artigo 6.º



Atribuição de lotes em alienação

1 – A alienação dos lotes do Parque Empresarial far-se-á mediante processo de candidatura cujo procedimento será iniciado por deliberação da Câmara Municipal e será publicitado pelos meios considerados mais adequados, nomeadamente a página eletrónica do município, num jornal de âmbito local e por edital a afixar nos lugares de estilo.

2 – Este procedimento poderá executar-se em diversas fases, tantas quantas o município considerar pertinentes, sendo que cada uma delas permitirá a entrega de candidaturas pelo período de 30 dias seguidos.

3 – A Câmara Municipal reserva-se o direito de solicitar elementos adicionais que julgue necessários para a perfeita avaliação da candidatura.

Artigo 7º

Instrução do processo e prazo de candidatura

1 – Os/as interessados/as na aquisição de lotes devem apresentar a sua candidatura através de requerimento, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, no prazo estabelecido no edital referido no artigo anterior.

2 – A candidatura deve obedecer ao modelo constante do anexo I ao presente regulamento.

Artigo 8º

Critérios de seleção das candidaturas

1 – A candidatura à aquisição de lotes, apresentada nos termos do artigo anterior, será objetivo de análise por parte dos serviços competentes.

2 – Os critérios de seleção dos/as candidatos/as são preferencialmente os seguintes:

- a) Situação económica e financeira da empresa e/ou estudo de viabilidade

económica do projeto de investimento.

- b) Número de postos de trabalho atuais e/ou a criar;
- c) Ambiente e condições de trabalho;
- d) Relocalização de empresas inseridas na malha urbana do concelho de Cuba devendo ser apresentada uma declaração de compromisso de desativação da referida unidade;
- e) Volume de negócios anual relacionado diretamente com o projeto candidatado;
- f) Projetos com relevante interesse para o concelho.

Artigo 9º

Processo de apreciação prévia

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

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

Artigo 10º

Análise e seleção de candidaturas

1 - A Câmara Municipal nomeará para o efeito uma Comissão de Análise que procederá à apreciação das candidaturas apresentadas, de acordo com os critérios definidos no artigo 8º do presente regulamento, e emitirá parecer para que o órgão executivo delibere sobre a atribuição dos lotes, no prazo máximo de 30 dias a contar da data limite para apresentação das candidaturas ou, quando for o caso, da apresentação

dos documentos ou esclarecimentos suplementares solicitados.

2 - Caso o número de candidatos/as seja superior ao número de lotes a alienar, assiste ao município a possibilidade de, em função do projeto constante na candidatura, indicar o/a potencial candidato/a destinando o lote que lhe pretende atribuir.

3 – Caso exista por parte de um/a candidato/a necessidade de um lote com dimensões superiores às disponibilizadas, cabe ao órgão executivo analisar e decidir sobre a possibilidade de enquadramento deste pedido na fase 2 deste mesmo loteamento.

4 – A Câmara Municipal, analisada a proposta (parecer técnico emitido pela Comissão de Análise), reserva-se o direito de, constatados os prejuízos ambientais da proposta inserta na candidatura, face à proximidade do parque em relação ao aglomerado populacional, não deferir o pedido e rejeitar a candidatura, ainda que existam lotes disponíveis.

Artigo 11º

Critérios de preferência na alienação dos lotes

No caso de haver mais de um/a interessado/a na aquisição do mesmo lote, serão fatores de preferência gradual na atribuição dos lotes, os seguintes:

- 1) Número de postos de trabalho a criar;
- 2) Volume de negócios anual relacionado diretamente com o projeto candidatado;
- 3) Empresas com sede no concelho;
- 4) Atividades económicas não poluentes;

Artigo 12º

Contrato-Promessa de Compra e Venda

1 - A deliberação prevista no n.º 1 do artigo 10º será comunicada ao/a interessado/a no prazo de 8 dias, por meio de carta registada, com aviso de receção, notificando-se,



simultaneamente, o/a mesmo/a para comparecer na Câmara Municipal, em data e hora que constará da referida notificação, a fim de celebrar o contrato-promessa de compra e venda do(s) lote(s).

2 - Do contrato-promessa de compra e venda deve constar, nomeadamente:

- A identificação dos/as outorgantes e do lote ou lotes objeto do contrato;
- O tipo de atividade a desenvolver;
- O pagamento imediato de uma quantia, a título de sinal e princípio de pagamento, de valor correspondente a 25% do preço total, momento em que se transfere para o/a promitente comprador/a a posse do terreno;
- O prazo para celebração da escritura de compra e venda.

3 - Como anexo ao contrato-promessa de compra e venda e dele fazendo parte integrante, deve ainda constar o presente regulamento.

Artigo 13.º

Junção de lotes

1 - A Câmara Municipal poderá deliberar vender ao/à mesmo/a concorrente mais do que um lote, desde que tal se justifique pela grandeza e importância do empreendimento a realizar. Essa deliberação terá por base a geografia do espaço e sempre dependente do interesse do projeto em causa para o concelho.

2 - A razão justificativa da necessidade de aquisição de mais do que um lote deve constar de nota justificativa a anexar ao processo de candidatura.

Artigo 14.º

Escritura definitiva de compra e venda

1 - A escritura definitiva de compra e venda será celebrada no prazo máximo de 30 dias contados da data do deferimento da atribuição da licença de utilização.

2 - No ato da outorga da escritura de compra e venda será efetuado o pagamento do remanescente do preço do lote (75% do valor total).

3 - O levantamento do Alvará de utilização que está condicionado ao pagamento do valor referido no nº 2, tem como prazo 24 meses contados da assinatura do contrato, momento em que será transferido o direito de propriedade.

4 - O não cumprimento dos prazos previstos no número anterior, implica a devolução da posse do terreno ao município sem direito a qualquer reembolso.

5 - Como parte integrante da escritura, devem constar o presente regulamento e o Projeto de Loteamento do Parque Empresarial Quinta da Graciosa.

6 - A não celebração da escritura por facto imputável ao/à promitente-comprador/a implica a perda do sinal e dos direitos que lhe advenham da deliberação municipal.

Artigo 15º

Escritura definitiva de compra e venda - Incumprimento

1 - Se o contrato definitivo não for efetuado por razões imputadas ao Município, o comprador terá direito a receber uma indemnização por tal facto que corresponderá a cinco vezes o valor do sinal acrescido do valor da construção edificada até ao momento que será aprovada por um perito externo.

CAPITULO III

Isenções e reduções de taxas urbanísticas

Artigo 15º

Isenções das taxas urbanísticas

1 - Beneficiam de isenção no pagamento das taxas urbanísticas devidas pela construção, as empresas que se desloquem da malha urbana do concelho de Cuba para o Parque Empresarial de Cuba.

Artigo 16º

Redução das taxas urbanísticas

1 - Beneficiam de uma redução de 50% no pagamento das taxas urbanísticas devidas pela construção as empresas que cumpram os seguintes requisitos:

- Empresas que tenham ou venham a ter a sua sede no concelho de Cuba;
- Empresas que venham a criar cinco ou mais postos de trabalho diretamente relacionados com o projeto candidatado.

CAPÍTULO IV

Condições de aquisição, transmissão e instalação

Artigo 17.º

Cessão da posição contratual

1 - Até dez anos após a celebração da escritura definitiva de compra e venda, o/a adquirente não pode ceder a sua posição contratual, exceto se a Câmara Municipal de Cuba assim o autorizar, por escrito, e apenas na eventualidade de entender não exercer o direito de preferência.

2 - A autorização mencionada no número anterior só será concedida em casos excecionais, devidamente fundamentados.

3 - Nos casos em que um/a candidato/a particular – pessoa singular, tenha a intenção de vir a constituir empresa apenas após a deliberação da Câmara Municipal de alienação do lote, o mesmo deve indicar tal intenção na candidatura e formalizar a constituição da mesma até à realização da escritura definitiva de compra e venda.

4 - O incumprimento do disposto nos números anteriores implica a imediata reversão do lote para a Câmara Municipal de Cuba, nos termos previstos no artigo 21.º do presente Regulamento.

Artigo 18.º

Obrigações de terceiros adquirentes



1 - Quando haja cessão da posição contratual após decorrido um ano da celebração da escritura definitiva ou quando a Câmara Municipal a tenha autorizado nos termos do artigo anterior, os terceiros adquirentes ficam sujeitos ao cumprimento das disposições do presente Regulamento, e de um modo particular, à obrigação de assegurarem a continuidade do uso autorizado.

2 - O disposto no número anterior não impede a mudança do ramo de atividade desde que previamente avaliado e autorizado pela Câmara Municipal, à qual compete averiguar se a eventual mudança envolve ou não uma adulteração do objetivo que presidiu à transmissão inicial.

Artigo 19.º

Normas de instalação

1 - A instalação de unidades industriais e outras no Parque Empresarial Quinta da Graciosa está sujeita às normas urbanísticas constantes do Projeto de Loteamento do Parque Empresarial.

2 - As edificações a construir, para além de estarem sujeitas ao cumprimento dos parâmetros e condicionalismos constantes do Projeto de Loteamento do Parque Empresarial, devem ainda observar as demais normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como as respetivas regras de execução, sem prejuízo da obtenção dos necessários pareceres, autorizações ou aprovações decorrentes dos regimes legais específicos aplicáveis.

3 - A alteração do uso do lote aprovado no âmbito do programa de candidatura e projeto de instalação fica condicionada à autorização da Câmara Municipal.

Artigo 20.º

Obrigações de conservação e manutenção

Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental,

incumbe aos/às responsáveis de cada unidade instalada:

a) Manter os edifícios e restantes construções em bom estado de conservação, promovendo, para isso, as necessárias obras com a devida regularidade;

b) Manter os equipamentos fabris exteriores em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;

c) Manter sempre tratados os espaços verdes, no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;

d) Manter permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote;

e) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados;

f) Selecionar, acomodar e transportar eficazmente os resíduos industriais admitidos.

Artigo 21.º

Prazos para o início e conclusão da obra de construção

1 - No prazo máximo de seis meses, contados da data de celebração do acordo de atribuição de lote, o/a adquirente deve apresentar à Câmara Municipal comunicação prévia das obras de construção.

2 - O prazo para conclusão da obra é estabelecido em conformidade com a programação proposta pelo/a requerente, o qual não poderá exceder os três anos, nunca podendo decorrer, entre a data da celebração do contrato-promessa de compra e venda e a conclusão da obra, um prazo superior a quatro anos.

3 - O prazo proposto pelo/a adquirente pode ser alterado pela Câmara Municipal por motivo de interesse público, devidamente fundamentado.

4 - Só serão concedidas prorrogações do prazo de execução das obras de construção, ao abrigo do disposto no artigo 58.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de

Dezembro, na sua redação atual), que não excedam o prazo de quatro anos fixado no n.º 2 deste artigo.

5 - Após a admissão da comunicação prévia de obras de construção, e previamente ao início das mesmas, o/a adquirente deve proceder obrigatoriamente ao pagamento das taxas devidas no prazo máximo de dois meses.

6 - Após o pagamento das taxas devidas, o/a adquirente deve iniciar as obras no prazo máximo de dois meses.

7 - Concluídas as obras de construção, e emitida a autorização de utilização, o/a adquirente dispõe do prazo de seis meses para o início da atividade.

Artigo 22º

Do incumprimento

1 - Em caso de incumprimento dos prazos fixados no artigo anterior, a Câmara Municipal notifica o/a adquirente em falta para, no prazo de 10 dias, justificar a razão do incumprimento.

2 - Se a Câmara Municipal considerar fundamentadas as razões apresentadas, pode decidir prorrogar o prazo para a prática dos atos em causa.

3 - Se as razões expostas não forem consideradas válidas para justificarem o incumprimento, serão aplicadas, por deliberação da Câmara Municipal, as seguintes sanções:

a) Pelo incumprimento do prazo previsto no n.º 1 do artigo anterior o/a adquirente fica constituído/a na obrigação de pagar à Câmara Municipal de Cuba uma multa correspondente a 1% do valor de aquisição do lote, por cada mês de atraso, até ao limite de três meses;

b) O incumprimento do prazo de execução da obra a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, até ao limite de seis meses, será penalizado com a aplicação de uma multa de 3% do valor de aquisição do lote no 1.º, 2.º e 3.º mês de atraso; de 5%, no 4.º e



5.º mês, e de 8% no 6.º mês de atraso;

c) O incumprimento dos prazos fixados nos números 5, 6 e 7 do artigo anterior, terá como consequência a obrigação de pagar uma multa correspondente a 1% do valor de aquisição do lote, por cada mês de atraso, até ao limite de três meses.

Artigo 23.º

Direito de reversão

1 - Findos os prazos fixados nas diversas alíneas do n.º 3 do artigo anterior, o lote e as construções nele implantadas, reverterão para a titularidade da Câmara Municipal da Cuba, sem direito a qualquer indemnização, perdendo ainda o/a adquirente o valor correspondente à entrega efetuada a título de sinal.

2 - O não cumprimento de qualquer dos prazos estabelecidos neste regulamento ou ainda de outras disposições e condicionamentos, determina a imediata reversão à posse do lote ou lotes, no estado em que os mesmos se encontrem, sem direito às importâncias entregues para quitação ou indemnização correspondente ao valor das construções existentes ou outras benfeitorias, aplicando-se as regras constantes dos artigos 1269.º e seguintes do Código Civil, em relação ao possuidor de boa fé, competindo fazer prova documental do incumprimento.

Artigo 24.º

Direito de preferência

1 - A Câmara Municipal goza do direito de preferência na alienação a qualquer título do lote ou das construções nele implantadas, pelo prazo de dez anos a contar da data da assinatura do contrato de compra e venda definitivo.

2 - O/a proprietário/a que pretenda efetuar a alienação deve comunicar à Câmara Municipal o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato.

3 - Recebida a comunicação a Câmara Municipal, caso esteja interessada, pode exercer o direito de preferência no prazo de 15 dias.

4 - O direito de preferência goza de eficácia real ao abrigo do disposto no artigo 421.º do Código Civil.

Artigo 25.º

Usos dos Lotes

1 - Para efeitos regulamentares, o loteamento estabelece os seguintes usos para os lotes de acordo com o definido pelo Plano Urbanização da Vila de Cuba e conforme planta de zonamento em conformidade com o anexo 1 ao presente regulamento, a saber:

- Zona A - Lotes destinados a agroindústrias, armazéns, estaleiros e atividades similares;

- Zona B - Lotes destinados a serviços;

- Zona C - Lotes destinados a comércio a retalho e atividades similares;

- Zona D - Lotes destinados a oficinas;

- Zona E - Lotes destinados a stands, lojas e atividades similares.

2 - A título excepcional, por razões de força maior resultantes do interesse municipal, devidamente fundamentadas, designadamente em função do tipo e da quantidade da procura, a Câmara Municipal reserva-se o direito de atribuir lotes a promotores em zonas não compatíveis com o quadro referido no número anterior.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 26.º

Encargos e registo

1 - Todas as despesas que resultem da escritura de compra e venda e do registo constituem encargo do/a adquirente do lote.

2 - Os/as adquirentes dos lotes obrigam-se a registar os mesmos no prazo de 30 dias após a celebração da escritura de compra e venda.

3 - O registo integrará todas as inscrições relacionadas com ónus, encargos ou responsabilidades que

incidem sobre os lotes ou construções, decorrentes do Projeto de Loteamento do Parque Empresarial de Cuba, do presente Regulamento e da escritura de compra e venda.

4 - O requerimento de averbamento de quaisquer edificações ou construções no registo predial é feito no prazo de 60 dias após a emissão da autorização de utilização.

Artigo 27.º

Contagem dos prazos

1 - Para os efeitos previstos neste regulamento, quando fixados em dias, os prazos contam-se de acordo com o disposto no artigo 72.º do Código do Procedimento Administrativo.

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

Artigo 27.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 Cuba, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 28.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no primeiro dia útil após a sua publicitação, nos termos legais.