

MUNICIPIO DE MORA

Eng. Luís Simão Duarte de Matos, Presidente da Câmara Municipal de Mora, torna público que o Regulamento de Municipal de Cedência de Lotes na Zona Industrial de Mora, publicado no Diário da República II Série nº 84, de 30 de Abril de 2010, depois de decorrido o prazo para apreciação pública nos termos do artigo 118º. do Código do Procedimento Administrativo, durante o qual foram apresentadas algumas propostas de Rectificação, foram as mesmas presentes em reunião ordinária da Câmara Municipal realizada em 30 de Junho de 2010 e aprovadas em sessão da Assembleia Municipal realizada em 24 de Setembro de 2010, publicando-se de seguinte o texto integral do supracitado Regulamento.

REGULAMENTO MUNICIPAL DE CEDÊNCIA DE LOTES DA ZONA INDUSTRIAL DE MORA

Artigo 1º

Objectos e fins

O presente regulamento destina-se a disciplinar o regime de cedência e aquisição de lotes da Zona Industrial de Mora, no município de Mora.

Artigo 2º

Regulamentação Urbanística

À construção e edificação de lotes da Zona Industrial de Mora aplicam-se os condicionamentos de ordem urbanística fixados pelos instrumentos adequados aprovados pela Câmara Municipal e pela legislação.

Artigo 3º

Cedência por fases

A Câmara Municipal poderá deliberar a cedência ou alienação dos lotes por fases, fixando para cada uma delas as modalidades de cedência e os lotes que a integram, com vista a uma adequada e progressiva ocupação da zona e tendo em conta o número previsível de candidatos ou interessados.

Artigo 4º

Modalidades de Cedência

- 1- Os direitos sobre os terrenos dos lotes poderão ser cedidos na modalidade de direito de superfície ou de propriedade plena.

- 2- Compete à Câmara municipal deliberar, para cada um dos lotes ou para determinado conjunto deles, qual a modalidade de cedência, tendo em conta, designadamente, os fins ou utilizações propostos ou possíveis para cada um dos lotes ou conjunto de lotes e os interesses ou vontade manifestados pelos interessados.

Artigo 5º

Do direito de superfície

- 1- O direito de superfície, nos casos em que tal modalidade for adoptada, será constituído pelo prazo de cinquenta anos, prorrogável uma ou mais vezes por períodos iguais a metade do prazo inicial, salvo quando o superficiário renunciar expressamente à prorrogação.

- 2- A Câmara Municipal poderá opor-se às prorrogações se necessitar do terreno para obras de renovação urbana ou outro fim de interesse público.

- 3- No caso de não prorrogação do prazo por vontade da Câmara Municipal, o superficiário tem direito a uma indemnização igual ao valor real da obra ao tempo que a indemnização se calcular, a qual incluirá as benfeitorias devidamente aprovadas que tenham sido feitas, tomando-se como base o custo da construção e descontando-se, quer as depreciações derivadas do estado de conservação ou de outras causas que lhe diminuam o valor, quer todos os encargos financeiros que estiverem por liquidar.

Artigo 6º

Processo de cedência

- 1- A alienação dos terrenos ou a constituição de direitos sobre os mesmos deverá processar-se, preferencialmente, através de haste pública.

- 2- A Câmara Municipal poderá, porém, proceder à alienação ou constituição de direitos sobre os terrenos por acordo directo com os interessados sempre que a natureza do empreendimento proposto, a sua importância nomeadamente quanto à criação de postos de trabalho, aos capitais a investir e tecnologias a implantar ou ainda se dá conjugação com outras áreas das actividades económicas e sociais a desenvolver no concelho ou outros factores reputados de interesse, considere que assim se justifica.

3- O acordo directo referido no número anterior poderá revestir a forma de cedência gratuita de modo a maximizar os incentivos concedidos à fixação de indústrias atractivas no concelho, sem prejuízo do disposto no Art. 10º deste Regulamento.

4- A cedência gratuita deverá ser previamente fundamentada, podendo a Câmara Municipal exigir a apresentação prévia, por parte dos interessados, de elementos, nomeadamente de estudos, anteprojectos, programas ou declarações de intenções que a habilitem a decidir.

Artigo 7º

Preços

Os Preços por m2 de terreno são diferenciados segundo o tipo de instalação (indústria ou outras) e o número de postos de trabalho a criar.

	Direito de Superfície	Posse Plena
3.1 – Unidades comerciais, armazéns, oficinas, estaleiros, outros tipos de serviços	5.00€/m2	10€/m2
3.2 – Unidades industriais:		
a) até 10 postos de trabalho	0.50€/m2	1.5€/m2
b) mais de 10 postos de trabalho	0.05€/m2	0.15€/m2

1- Compete à Câmara Municipal fixar a base de licitação, no caso de alienação através de haste pública, ou o preço no caso de acordo directo.

2- A Câmara Municipal poderá deliberar que o preço seja pago em prestações, fixando o seu número, montante e datas de vencimentos.

3- O direito de superfície poderá ser cedido contra o pagamento de uma quantia determinada ou de prestações periódicas, a definir nos termos dos números anteriores.

Artigo 8º

Critérios de fixação de preços e outros encargos

- 1- Na fixação do preço, das bases de licitação ou modalidades de pagamento, deverá a Câmara Municipal ter em conta os custos de aquisição dos terrenos e outros encargos que haja de suportar bem como os incentivos ou bonificações necessários à fixação e implantação de novas unidades empresariais e ao incremento da economia do Concelho.
- 2- A Câmara Municipal poderá definir com os adquirentes a assunção por parte destes de obras ou encargos de infra-estruturas dos terrenos a adquirir, devendo os mesmos, no caso de alienação por haste pública, constar dos respectivos anúncios e editais.

Artigo 9º

Prazos de início e conclusão de construções e laboração

- 1- O prazo para o início das obras de construção é fixado em um ano, devendo as mesmas mostrar-se concluídas nos dois anos subsequentes.
- 2- Estes prazos podem ser prorrogados por deliberação da Câmara Municipal, a pedido dos interessados, quando se verificar caso de força maior ou outro devidamente justificado e fundamentado.

Artigo 10º

Reversão e condições

- 1- A reversão dos terrenos para a plena posse e propriedade do Município poderá ser decidida, mediante deliberação da Câmara, nos seguintes casos:
 - a) Não cumprimento dos prazos de início e conclusão das construções e início de actividade;
 - b) Desconformidade do empreendimento com os projectos ou regulamentos aprovados ou com as normas legais que regulem as actividades propostas;
 - c) Cessação da laboração ou actividade, sem motivo justificado, por prazo superior a um ano, ou não início de actividade no prazo de um ano contado sobre a data de conclusão da construção;
 - d) Não pagamento do preço ou de qualquer das suas prestações ou não cumprimento dos prazos que forem estabelecidos para os demais encargos;
 - e) Utilização ou destino do lote diverso do previsto no título de cedência, sem prévia autorização da Câmara;
- 2- No caso do município operar a reversão dos terrenos por qualquer das razões referidas no número anterior, considerar-se-ão perdidas a favor do Município trinta por cento das quantias entregues a título de pagamento; as benfeitorias realizadas nos terrenos, independentemente da sua natureza, só conferirão direito a indemnização,

se tiverem sido previamente aprovados pela Câmara e realizadas de acordo com as leis e regulamentos e nesse caso o respectivo valor será calculado de acordo com as regras e critérios aplicáveis às expropriações por utilidade pública.

3- A reversão não prejudica os direitos ou garantias creditícias de instituições de crédito constituídas à data da reversão para garantias dos financiamentos à aquisição ou construção, desde que se mostre integralmente pago o preço do terreno. Salvo em caso de autorização expressa da Câmara, todos os lotes objecto da cláusula de reversão regressados ao património do Município, passam livres de quaisquer obras ou encargos ainda que se encontrem em poder do adquirente, ou de terceiros a quem tenham sido transmitidos.

4- A cláusula de reversão a favor do município prevista neste artigo, deverá obrigatoriamente ser registada na Conservatória mesmos procederem à sua alienação antes de concluídas as construções do Registo Predial.

Artigo 11º

Proibição de alienação e direito de preferência

1- É vedado aos adquirentes dos terrenos ou de direitos sobre as propostas.

2- O Município goza do direito de preferência na alienação dos terrenos, devendo o preço ser fixado por acordo das partes e, na falta de acordo, deverá ser determinado nos termos previstos para a indemnização por benfeitorias referida no artigo anterior.

Artigo 12º

Aplicação e interpretação

As lacunas, dúvidas ou omissões suscitadas na aplicação e interpretação do presente regulamento serão integradas e decididas mediante deliberação da Câmara Municipal de Mora.

Aprovado em reunião Ordinária da Câmara Municipal em 30 de Junho de 2010
Aprovado em Sessão Ordinária da Assembleia Municipal em 24 de Setembro de 2010
Publicado em Diário da Republica em 14 de Outubro de 2010