

MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO HOSPITAL**Regulamento n.º 400/2025**

Sumário: Aprova o Regulamento da Expansão Sul da Zona Industrial de Oliveira do Hospital.

José Francisco Tavares Rolo, Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e do artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, que a Assembleia Municipal de Oliveira do Hospital aprovou, ao abrigo da competência prevista na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, na sessão ordinária realizada em 28 de fevereiro de 2025, sob proposta da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, aprovada em reunião extraordinária de 24 de fevereiro de 2025, o Regulamento da Expansão Sul da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, que de seguida se transcreve e que entra em vigor no primeiro dia útil seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

De referir que, atenta a urgência na aprovação e consequente entrada em vigor do presente Regulamento, foi dispensada a audiência dos interessados, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 100.º do Código do Procedimento Administrativo.

Para constar publica-se o presente Regulamento, que vai ser divulgado no sítio institucional do Município de Oliveira do Hospital em www.cm-oliveiradohospital.pt.

13 de março de 2025. — O Presidente da Câmara Municipal, José Francisco Tavares Rolo.

Regulamento da Expansão Sul da Zona Industrial de Oliveira do Hospital**Nota justificativa**

Nos termos do disposto no n.º 1 e nas alíneas m) e n) do n.º 2 do artigo 23.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, constituem atribuições do Município de Oliveira do Hospital a promoção e salvaguarda dos interesses próprios dos oliveirenses, designadamente nos domínios da promoção do desenvolvimento, do ordenamento do território e do urbanismo.

Em matéria de desenvolvimento económico, o Município de Oliveira do Hospital tem apostado no apoio às empresas existentes no município, bem como na captação de novas empresas e novas ideias de negócio, tendo em vista a criação de riqueza e de postos de trabalho, bem como a fixação de população, sobretudo os mais jovens.

Fruto do forte investimento municipal e reflexo da dinâmica empresarial local, os lotes inicialmente constituídos na zona industrial da cidade encontram-se hoje totalmente ocupados, verificando-se nos últimos anos uma procura crescente por novos lotes, seja para instalação de novas empresas, seja para ampliação das estruturas existentes.

Por conseguinte e como resposta às necessidades e anseios manifestados pelo tecido empresarial local, procedeu-se à modernização e ampliação (a sul) da zona industrial da cidade com o propósito de potenciar a realização de investimento e estimular a atividade empresarial existente.

Com a intervenção levada a cabo pretende o Município promover e incentivar uma dinâmica empresarial concelhia mais robusta e resiliente, no pressuposto de que se encontram reunidas as condições para a fixação de atividades económicas e empresariais qualificadas e inovadoras, capazes de gerar empregos atrativos e fixadores de população.

Destarte, com o presente Regulamento, o Município de Oliveira do Hospital pretende definir de forma cristalina o procedimento de alienação e as regras de utilização dos novos lotes da zona industrial, bem como garantir que o preço de alienação dos lotes corresponde ao preço de mercado praticado, determinado por um perito externo, independente e credenciado, em obediência aos princípios da igualdade, da transparência e da não discriminação.

Em cumprimento do disposto no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, cumpre salientar que as normas previstas no presente Regulamento tiveram em conta os custos decorrentes da aquisição de terrenos, a constituição dos lotes e a construção das infraestruturas.

No que concerne aos benefícios, os mesmos são de difícil quantificação no imediato, contudo, existe a forte expectativa de que o investimento público realizado tenha um efeito multiplicador no sentido de atrair investimento privado e sobretudo ideias de negócio criativas, que apostem na qualificação e modernização empresarial e tecnológica.

Assim, nos termos e ao abrigo do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e das alíneas g), k) e ff) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na sua atual redação, é elaborado o presente Regulamento da Expansão Sul da Zona Industrial de Oliveira do Hospital.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O Regulamento da Expansão Sul da Zona Industrial de Oliveira do Hospital é elaborado ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, das alíneas g), k) e ff) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, todos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.

Artigo 2.º

Objeto

1 — O presente Regulamento estabelece as regras e as condições que regem a alienação, a transmissão e a utilização onerosa dos novos lotes da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, localizados na área designada como Expansão Sul e delimitada na Planta de Implantação e no Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital — 2.ª Revisão, adiante abreviadamente designada por Expansão Sul.

2 — O disposto no presente Regulamento é aplicável a todas as iniciativas e projetos empresariais, industriais e/ou serviços públicos ou privados, que visem instalar ou transferir a sua sede social, filial, estabelecimento e/ou unidade empresarial para a área referida no número anterior.

Artigo 3.º

Princípios e objetivos

1 — A alienação, a transmissão e a utilização dos lotes da Expansão Sul regem-se pela observância dos princípios fundamentais e gerais consagrados no artigo 266.º da Constituição da República Portuguesa e nos artigos 3.º a 19.º do Código do Procedimento Administrativo, na sua atual redação, nomeadamente os princípios da prossecução do interesse público, da legalidade, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça e da imparcialidade.

2 — A alienação de lotes nos termos previstos no presente Regulamento visa prosseguir os seguintes objetivos:

- a) Colocar as infraestruturas existentes à disposição dos interessados de forma aberta, transparente e não discriminatória;
- b) Fomentar o desenvolvimento industrial de Oliveira do Hospital;
- c) Promover processos de inovação produtiva;

- d) Fomentar a reestruturação e diversificação dos setores económicos já instalados e criar condições para a expansão das empresas existentes no município;
- e) Fomentar a fixação de novas empresas, a criação de emprego, designadamente mais qualificado;
- f) Fortalecer a estrutura económica do município, por via da captação de novos e diversificados investimentos;
- g) Fomentar a atratividade do município e a fixação da população;
- h) Aumentar a competitividade da economia local e a coesão territorial municipal e regional.

Artigo 4.º

Modelo de gestão

A gestão urbanística, a promoção e a administração da Expansão Sul é da responsabilidade da Câmara Municipal, a quem cabe a definição e o acompanhamento da estratégia de captação de investimento e transmissão dos lotes, bem como a implementação dos instrumentos de planeamento e gestão aplicáveis e em vigor.

Artigo 5.º

Setores de atividade

1 — Os fins a que se destinam os lotes e as atividades económicas e empresariais a que estes podem ser afetos, bem como a tipologia das edificações que neles possam ser implantadas, devem respeitar o Plano Diretor Municipal de Oliveira do Hospital, o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Oliveira do Hospital, bem como as demais normas legais e regulamentares em vigor em matéria de ordenamento do território, ambiente e urbanismo.

2 — A alienação de um lote para a realização de um concreto projeto empresarial carece sempre de aprovação prévia da Câmara Municipal, sendo que esta poderá rejeitá-lo quando não cumprir o disposto no número anterior e nos seguintes casos:

- a) O projeto empresarial ou atividade económica a desenvolver seja manifestamente incompatível com os objetivos de alienação de lotes enunciados no artigo 3.º;
- b) O projeto empresarial ou atividade económica a desenvolver constitua uma sobrecarga incompatível para as infraestruturas públicas existentes na Zona Industrial;
- c) O projeto empresarial ou atividade económica a desenvolver represente graves riscos para a saúde pública, para o ambiente e/ou corresponda a situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, nomeadamente no âmbito do Sistema de Indústria Responsável e do Regulamento Geral do Ruído.

CAPÍTULO II

Procedimento de alienação de lotes

Artigo 6.º

Aquisição e utilização dos lotes

1 — A aquisição e a utilização dos lotes da Expansão Sul obedecem ao estrito cumprimento das disposições do presente Regulamento, dos regulamentos municipais em vigor no Município de Oliveira do Hospital, do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital e demais instrumentos de gestão territorial e normas legais em vigor no município.

2 – Os lotes que integram a Expansão Sul encontram-se devidamente identificados na Planta de Implantação do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, numerados de D1 a D8, E1 a E11 e F1 a F8.

Artigo 7.º

Preço base de licitação

O preço base por metro quadrado será fixado por deliberação da Câmara Municipal, tendo por base o preço de mercado praticado na zona, determinado por avaliação efetuada por perito avaliador externo, independente e credenciado.

Artigo 8.º

Procedimento de alienação

1 – A alienação dos lotes será realizada por hasta pública, nos termos dos números seguintes e decorrerá através de plataforma eletrónica a designar pelo Município.

2 – A alienação de lotes por hasta pública segue o procedimento previsto no artigo 9.º e seguintes.

3 – Por deliberação da Câmara Municipal pode ser autorizada a agregação ou o fracionamento de lotes, desde que sejam cumpridas as disposições previstas no Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, e a agregação ou fracionamento de lotes sejam solicitados e fundamentados pelo concorrente na proposta apresentada.

Artigo 9.º

Início do procedimento de alienação

1 – O procedimento de alienação de lotes por hasta pública inicia-se com a deliberação da Câmara Municipal, que deve aprovar as peças do procedimento, designadamente as condições gerais da hasta pública e o anúncio.

2 – A Câmara Municipal deverá fixar, na deliberação referida no n.º 1, o preço por metro quadrado correspondente à alienação dos lotes, os documentos que deverão instruir as propostas, os critérios de atribuição de lotes e respetivos parâmetros e ponderações, bem como outras condições específicas, incluindo eventuais fatores de exclusão das propostas.

Artigo 10.º

Publicitação e peças do procedimento

1 – O procedimento de alienação de lotes por hasta pública deverá ser publicitado em plataforma eletrónica a designar pelo Município, bem como através de anúncio a divulgar no sítio institucional do Município, num jornal local, num jornal regional e num jornal de âmbito nacional.

2 – As peças do procedimento serão disponibilizadas através da mencionada plataforma eletrónica, assim como deverão estar disponíveis no Balcão Único da Câmara Municipal e no sítio institucional do Município, para consulta por qualquer interessado.

3 – O prazo para a apresentação de propostas será fixado na deliberação da Câmara Municipal prevista no artigo 9.º e conta-se a partir da data da publicação efetuada em último lugar, em dias contínuos.

4 – Se o prazo para apresentação de propostas terminar em sábado, domingo, feriado ou em dia em que os serviços municipais não se encontrem abertos ao público, o prazo transfere-se para o primeiro dia útil seguinte.

Artigo 11.º**Concorrentes**

1 – Pode ser concorrente qualquer pessoa singular ou coletiva, nacional ou estrangeira, residente/sediado ou não no município de Oliveira do Hospital, desde que possua capacidade legal para o exercício da atividade económica que pretende instalar no(s) lote(s) a adquirir e que participe no procedimento de hasta pública mediante a apresentação de uma proposta.

2 – Não podem concorrer ao procedimento as pessoas singulares ou coletivas que se encontrem numa das seguintes situações:

a) Se encontrem por sentença judicial declarados insolventes, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeitos a qualquer meio preventivo de liquidação de património ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respetivo processo pendente, salvo quando se encontrem abrangidos ou tenham pendente um plano de recuperação de empresas, judicial ou extrajudicial, tal qual previsto na lei;

b) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;

c) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;

d) Tenham sido objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos da lei, seja em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;

e) Tenham diligenciado no sentido de influenciar indevidamente a deliberação de abertura do procedimento de alienação, de obter informações confidenciais suscetíveis de lhe conferir vantagens indevidas no procedimento, ou tenham prestado informações erróneas suscetíveis de alterar materialmente as decisões de exclusão ou ordenação das propostas, e de alienação dos lotes;

f) Não tenham a sua situação regularizada perante o Município de Oliveira do Hospital;

g) Tenham salários em atraso.

Artigo 12.º**Apresentação da proposta**

1 – O concorrente indica, na sua proposta, o(s) lote(s) que pretende adquirir.

2 – A proposta deverá ser redigida em língua portuguesa e assinada pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para o obrigar.

3 – A proposta e os documentos que a acompanham, devem ser apresentados nos termos definidos para o efeito e nos prazos estabelecidos no procedimento de alienação por hasta pública.

4 – Para que os concorrentes possam proceder à apresentação de proposta através da plataforma eletrónica, terão que, atempadamente, proceder ao respetivo registo.

Artigo 13.º**Documentos da proposta**

A proposta, elaborada nos termos do artigo anterior, deve ser acompanhada pelos documentos definidos pela Câmara Municipal na deliberação a que alude o artigo 9.º

Artigo 14.º**Critérios de atribuição de lotes**

1 – A análise das propostas para efeitos de alienação de lotes assentará nos seguintes critérios:

- a) Preço proposto para a aquisição do lote (P);
- b) Qualidade global do projeto empresarial (QP), avaliada tendo em conta os seguintes parâmetros:
 - i) Efeito multiplicador do investimento público no investimento privado (EM);
 - ii) Número de postos de trabalho a criar (PT);
 - iii) Qualificação do emprego a criar (QE);
 - iv) Grau de inovação do investimento empresarial proposto (I);
 - v) Prazo de execução do projeto empresarial, contado da admissão da comunicação prévia (PE).

2 – Cada critério será avaliado de acordo com a ponderação e parâmetros fixados na deliberação da Câmara Municipal prevista no artigo 9.º

3 – A Câmara Municipal, na deliberação prevista no artigo 9.º, poderá determinar a exclusão das propostas que não atinjam a pontuação mínima em algum dos critérios e/ou parâmetros de avaliação.

Artigo 15.º**Comissão**

O procedimento de alienação de lotes será conduzido por uma comissão, composta por três elementos, a designar pela Câmara Municipal na deliberação a que se refere o artigo 9.º

Artigo 16.º**Abertura de propostas**

1 – Findo o prazo para a apresentação de propostas, a comissão procederá à respetiva abertura e à publicitação da lista de concorrentes, com indicação expressa do(s) lote(s) que pretendem adquirir.

2 – A comissão procederá à verificação da correta instrução da proposta, verificando se a mesma se encontra acompanhada pelos documentos definidos pela Câmara Municipal aquando da deliberação prevista no artigo 9.º

3 – No seguimento do disposto no número anterior, a comissão deverá solicitar aos concorrentes, no prazo de cinco dias úteis, o suprimento das irregularidades detetadas nas suas propostas, nomeadamente a não apresentação de documentos que se limitem a comprovar factos ou qualidades anteriores à data da apresentação da proposta e desde que tal suprimento não afete a concorrência e a igualdade de tratamento.

Artigo 17.º**Análise das propostas**

1 – No prazo de 30 dias úteis após o termo do prazo estabelecido no n.º 3 do artigo anterior, a comissão procederá à apreciação e análise das propostas de acordo com os critérios de atribuição de lotes fixados.

2 – A comissão poderá solicitar aos concorrentes quaisquer esclarecimentos sobre as propostas apresentadas que considere necessários para efeito da análise e avaliação das mesmas, desde que os esclarecimentos solicitados não afetem a concorrência ou a igualdade de tratamento.

3 – Os esclarecimentos prestados pelos respetivos concorrentes fazem parte integrante da proposta, desde que não contrariem ou alterem os documentos constantes da mesma.

4 – Os pedidos de esclarecimentos formulados pela comissão, bem como os esclarecimentos prestados, devem ser notificados a todos os concorrentes.

5 – Após a análise das propostas, a comissão elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das propostas, bem como a exclusão de alguma que não cumpra as condições e os critérios de admissão.

6 – Em sede de ordenação das propostas, caso se verifique uma situação de empate entre duas ou mais, a ordenação será efetuada em função da classificação obtida no parâmetro grau de inovação do investimento empresarial proposto.

7 – Elaborado o relatório preliminar, a comissão disponibiliza o mesmo a todos os concorrentes, fixando-lhes um prazo não inferior a dez dias úteis, para se pronunciarem por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia.

8 – Cumprido o disposto no número anterior, a comissão elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.

9 – Quando do relatório final resultar uma alteração da ordenação das propostas constantes do relatório preliminar, a comissão procederá a nova audiência prévia, nos termos do n.º 7.

10 – O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo de hasta pública, será remetido à Câmara Municipal para aprovação das propostas e deliberação de alienação dos lotes.

Artigo 18.º

Deliberação de alienação

1 – Recebido o relatório final e os documentos que o acompanham, a Câmara Municipal delibera sobre a aprovação das propostas contidas no relatório final para efeitos de alienação de lotes.

2 – A deliberação de alienação dos lotes, acompanhada do relatório final, é notificada em simultâneo a todos os concorrentes.

CAPÍTULO III

Alienação de lotes

Artigo 19.º

Contrato-promessa

1 – O contrato-promessa de compra e venda deverá ser celebrado no prazo de 30 dias a contar da notificação da deliberação de alienação de lote prevista no artigo anterior.

2 – No ato de celebração do contrato-promessa de compra e venda, o adquirente do lote deverá proceder ao pagamento, a título de sinal e princípio de pagamento do preço, de quantia correspondente a 20 % do preço constante da sua proposta.

3 – Em anexo ao contrato-promessa e dele fazendo parte integrante, deve constar uma cópia do presente Regulamento e da proposta apresentada no procedimento de hasta pública pelo concorrente.

4 – Se, por facto que lhe seja imputável, o concorrente não comparecer no dia, hora e local fixados para a celebração do contrato-promessa de compra e venda, a decisão de alienação do lote caduca e o lote será alienado ao concorrente que apresentou a proposta ordenada em lugar subsequente.

Artigo 20.º**Contrato de compra e venda**

1 — A escritura pública de compra e venda será celebrada no prazo de três meses a contar da data do registo de entrada da comunicação prévia relativa à operação urbanística a executar no lote adquirido.

2 — Sempre que se verifique facto ou circunstância que impeça o concorrente de celebrar a escritura pública de compra e venda no prazo referido no número anterior, a Câmara Municipal poderá prorrogar o prazo para a sua celebração, até ao máximo de três meses, devendo ser celebrada a respetiva adenda ao contrato-promessa de compra e venda.

3 — Se, por facto que lhe seja imputável, o concorrente não comparecer no dia, hora e local fixados para a celebração da escritura de compra e venda, a deliberação de alienação do lote caduca, perdendo o concorrente a quantia paga a título de sinal e sendo o lote alienado ao concorrente que apresentou a proposta ordenada em lugar subsequente.

4 — Na escritura pública de compra e venda deverão ser feitas, entre outras, as seguintes menções:

- a) O valor da alienação;
- b) A indicação do procedimento e a data da deliberação de alienação do lote;
- c) A descrição do projeto de investimento a desenvolver no lote e a proposta apresentada pelo concorrente no procedimento de hasta pública;
- d) Declaração expressa do concorrente adquirente do lote a assumir o dever de executar o projeto empresarial nos termos da proposta apresentada no procedimento de hasta pública, bem como o dever de executar e respeitar as disposições constantes do presente Regulamento e todas as disposições regulamentares subsequentes que o venham a alterar, revogar e/ou substituir e ainda o dever de executar e respeitar o disposto no Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, respetivas alterações, revogações e substituições;
- e) As condições de alienação dos lotes constantes dos artigos 21.º a 26.º do presente Regulamento.

5 — As condições de alienação dos lotes estabelecidas nos artigos 21.º a 26.º do presente Regulamento estão sujeitas a registo na Conservatória do Registo Predial, cabendo aos serviços municipais garantir a sua efetivação.

Artigo 21.º**Comunicação prévia, construção e laboração**

1 — Os adquirentes de lotes ficam obrigados a observar as especificações constantes do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, dos demais instrumentos de planeamento em vigor, do presente Regulamento e de todas as disposições regulamentares que o venham a alterar, revogar e/ou substituir, bem como dos demais regulamentos municipais aplicáveis e em vigor.

2 — O processo de comunicação prévia, a construção do(s) edifício(s) ou edificações no lote e o início da laboração da unidade empresarial e/ou desenvolvimento da atividade económica inerente ao projeto empresarial, ficam sujeitos ao cumprimento dos seguintes prazos:

- a) Três meses a contar da data da celebração do contrato promessa de compra e venda para apresentação de comunicação prévia referente à operação urbanística a executar no lote adquirido;
- b) Dois meses a contar da admissão da comunicação prévia para iniciar as obras de construção do(s) edifício(s) ou edificações a executar no lote, devendo as mesmas encontrar-se concluídas no prazo máximo de 24 meses;
- c) Seis meses a contar da data da concessão do título de utilização para dar início à laboração da unidade empresarial e/ou desenvolvimento da atividade económica inerente ao projeto empresarial.

3 – Em casos excecionais e devidamente fundamentados a Câmara Municipal pode prorrogar os prazos previstos no número anterior, a pedido do adquirente do lote e em função das razões invocadas.

4 – O adquirente do lote fica obrigado a executar a operação urbanística nos termos previstos na comunicação prévia admitida, incluindo a execução dos arranjos exteriores, e a dar cumprimento integral ao projeto empresarial constante da proposta de aquisição do lote apresentada no procedimento de hasta pública que antecedeu à alienação do lote.

Artigo 22.º

Penalização

1 – Em caso de incumprimento dos prazos estabelecidos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo anterior, a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização, por cada mês de atraso ou fração de mês, em montante correspondente a 5 % do valor de alienação do lote, até ao limite de seis meses.

2 – Em caso de incumprimento do prazo fixado na alínea c) do n.º 2 do artigo anterior a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização, por cada mês de atraso ou fração de mês, em montante correspondente a 10 % do valor da alienação do lote, até ao limite de seis meses.

3 – Se o adquirente do lote não cumprir de forma exata e pontual com o projeto empresarial constante da proposta de aquisição do lote, a Câmara Municipal notificá-lo-á para cumprir dentro de um prazo razoável.

4 – Mantendo-se a situação de incumprimento após o decurso do prazo fixado no número anterior, a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização no montante de 10 % do valor de alienação do lote, por cada mês de atraso ou fração de mês, até ao limite de seis meses.

Artigo 23.º

Incumprimento

1 – Se, aplicadas as penalizações referidas no artigo anterior, o adquirente do lote se mantiver em situação de incumprimento, a Câmara Municipal pode resolver, consoante o caso, o contrato promessa de compra e venda ou o contrato de compra e venda, com fundamento em incumprimento definitivo do contrato por facto imputável ao adquirente, procedendo a Câmara Municipal às diligências necessárias para a reversão imediata do lote.

2 – Em caso de resolução do contrato de compra e venda, o lote, as benfeitorias executadas neste, bem como os edifício(s) ou edificações nele existentes, reverterem para o domínio privado do Município de Oliveira do Hospital, devendo o Município devolver ao adquirente do lote apenas o montante do preço pago por este aquando da aquisição do lote, sem qualquer acréscimo a título de juros ou outros montantes.

Artigo 24.º

Cessaçã da laboraçã

1 – Nos primeiros dez anos de laboraçã ou exercício da atividade económic, o Município de Oliveira do Hospital pode resolver o contrato de compra e venda, adotando para o efeito os procedimentos previstos no artigo anterior, em caso de ocorrência da cessaçã da laboraçã ou da atividade económic ou suspensã desta por período superior a 12 meses, sem que seja apresentado à Câmara Municipal de Oliveira do Hospital fundamento para tal cessaçã ou suspensã, bem como plano para o recomeço/retoma da laboraçã e da atividade económic, indicando expressamente os prazos para o efeito ou, no caso deste ser apresentado, não serem cumpridos os prazos e as condições no mesmo estabelecidos.

Artigo 25.º**Afastamento do direito de resolução e reversão**

1 — A Câmara Municipal poderá afastar o direito de resolução do contrato de compra e venda e de reversão do lote e do edifício(s) ou edificações construídas no mesmo, quando o adquirente do lote necessitar de obter financiamento de instituição financeira para a execução das obras de construção do edifício(s) ou edificações e/ou execução do projeto empresarial e desde que tal seja absolutamente indispensável à aprovação do financiamento.

2 — Para efeitos do previsto no número anterior o adquirente deverá formalizar o pedido de afastamento do direito de resolução e reversão que será apreciado pela Câmara Municipal, explicando as razões de facto e de direito subjacentes ao pedido, juntando comprovativo da aprovação do financiamento ou declaração da instituição financeira expressamente a atestar que o afastamento do direito de resolução e reversão é indispensável à aprovação do financiamento.

3 — Em caso de afastamento do direito de resolução e reversão, o adquirente deverá prestar caução destinada a garantir o exato e pontual cumprimento das condições de alienação previstas no presente Regulamento, de montante definido pela Câmara Municipal na deliberação prevista no artigo 9.º, sendo cancelada quando for emitido o respetivo título de utilização.

4 — O adquirente do lote deve prestar caução até ao dia da celebração da escritura de compra e venda ou no prazo de cinco dias a contar da notificação da deliberação da Câmara Municipal referida no n.º 1.

5 — A caução é prestada por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, ou mediante seguro-caução ou garantia bancária autónoma à primeira solicitação.

Artigo 26.º**Direito de preferência e condição de alienação a terceiros**

1 — Os adquirentes dos lotes não poderão alienar, a título gratuito ou oneroso, ou sob qualquer outra forma transferir para outrem a posse sobre a totalidade ou parte dos lotes adquiridos e das edificações nele implantadas, sem que para o efeito estejam autorizados pela Câmara Municipal, gozando o Município do direito de preferência, com eficácia real nos termos do previsto nos artigos 414.º a 423.º do Código Civil.

2 — O adquirente que pretenda alienar lote e as edificações nele implantadas, seja a que título for, deve comunicar, por escrito, à Câmara Municipal de Oliveira do Hospital o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato, podendo a Câmara Municipal, após receber a comunicação, exercer o direito de preferência no prazo de 30 dias.

3 — Sempre que o Município não exerça o direito de preferência previsto nos números anteriores e caso a alienação ocorra nos primeiros 10 anos de laboração ou exercício da atividade económica, a alienação do lote fica condicionada à prestação de caução por parte do terceiro adquirente, destinada a garantir o exato e pontual cumprimento das condições de alienação previstas no presente Regulamento, de montante equivalente ao valor base do lote definido nos termos do artigo 7.º e pelo prazo de 10 anos.

4 — A caução a que se refere o número anterior deve ser prestada com a antecedência de quatro dias úteis sobre a celebração da escritura de compra e venda e nos termos previstos no n.º 5 do artigo 25.º

5 — A Câmara Municipal deverá emitir certidão a atestar a prestação de caução até ao dia útil anterior à celebração da escritura de compra e venda.

6 — Caso a escritura de compra e venda não seja celebrada e, consequentemente, o lote não seja alienado, a Câmara Municipal procederá à liberação integral da caução prestada no prazo de 30 dias a contar da comunicação, por escrito, de que o lote não foi alienado, acompanhada de certidão atualizada da descrição do registo predial do lote.

CAPÍTULO IV

Gestão e utilização

Artigo 27.º

Disposições gerais

Os projetos empresariais instalados na Expansão Sul têm o direito de usufruir de todas as infraestruturas e serviços de uso comum, segundo as condições estabelecidas e com as limitações impostas, por razões de ordem funcional, estratégica ou de segurança, pelo Município ou pelas respetivas entidades fornecedoras.

Artigo 28.º

Serviços a prestar pelo Município

O Município compromete-se a prestar, através de si ou de terceiros, de forma contínua e eficaz, os seguintes serviços nas áreas de utilização comum:

- a) Limpeza;
- b) Manutenção e conservação dos espaços verdes existentes;
- c) Manutenção da sinalização rodoviária e dos arruamentos;
- d) Iluminação dos arruamentos;
- e) Recolha de resíduos sólidos urbanos.

Artigo 29.º

Obrigações dos adquirentes dos lotes

1 – Constituem obrigações dos adquirentes dos lotes:

- a) Manter o(s) edifício(s), edificações e restantes construções em bom estado de conservação executando nestes todas as obras de manutenção necessárias e com devida regularidade;
- b) Manter as infraestruturas e equipamentos 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) Cumprir e fazer cumprir pelos membros dos seus órgãos sociais, trabalhadores, clientes, fornecedores e visitantes o disposto no presente Regulamento;
- g) Observar as regras gerais de urbanidade, segurança e respeito por terceiros;
- h) Permitir o acesso aos equipamentos sob gestão do Município que se encontrem nas instalações que ocupam, para fins de manutenção e reparação;
- i) Manter em vigor, seguros de responsabilidade civil e seguros multirriscos sobre as suas instalações que cubram riscos de incêndios, explosão e outros riscos relevantes para as atividades económicas exercidas;
- j) Zelar pelas infraestruturas, equipamentos e outros bens comuns da Expansão Sul;

k) Comunicar ao Município de Oliveira do Hospital quaisquer situações detetadas que possam prejudicar o regular funcionamento da Expansão Sul e/ou a degradação e destruição das infraestruturas e outros bens comuns;

l) Manter os lotes limpos, sem vegetação, e vedados, enquanto não iniciarem a execução das obras de construção a executar no lote de acordo com o projeto empresarial proposto, não sendo permitido o depósito temporário de resíduos nem substância perigosas ou poluentes.

2 – Os adquirentes dos lotes não podem permitir que terceiros utilizem, a título gratuito ou oneroso, qualquer área das suas instalações ou áreas comuns, salvo se previamente autorizados pela Câmara Municipal.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 30.º

Instalações

1 – A ocupação dos espaços por parte dos adquirentes dos lotes não pode exceder os limites do lote adquirido.

2 – Fora da área do lote adquirido não são admitidas quaisquer ocupações, exceto em casos especiais, prévia e expressamente autorizados pela Câmara Municipal.

Artigo 31.º

Dúvidas e Omissões

As dúvidas ou omissões que resultem da redação ou aplicação do presente Regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 32.º

Entrada em vigor

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

318810641