



MUNICÍPIO DE MÉRTOLA

Edital n.º 873/2023

Sumário: Aprovação do Regulamento de Transmissão das Áreas de Edificado Subsidiário da Mina de São Domingos.

Regulamento de Transmissão das Áreas de Edificado Subsidiário da Mina de S. Domingos

Mário José Santos Tomé, Presidente da Câmara Municipal de Mértola, torna público, que a Assembleia Municipal da Mértola, em sessão ordinária de 20 de abril de 2023, sob proposto do Executivo aprovada em reunião ordinária de 15 de março de 2023, e de conformidade com o preceituado na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprovou o Regulamento de Transmissão das Áreas de Edificado Subsidiário da Mina de S. Domingos, o qual se encontra disponível na página eletrónica deste Município, em www.cm-mertola.pt e afixada nos lugares de estilo.

5 de maio de 2023. — O Presidente da Câmara Municipal, *Mário José Santos Tomé*.

316442209



Regulamento de Transmissão das Áreas de Edificado Subsidiário da Mina de S. Domingos

Preâmbulo

O Município de Mértola dispõe de atribuições nos domínios do ordenamento do território e urbanismo, património e habitação.

No seguimento do “acordo para a reorganização do estatuto de ocupação e propriedade” assinado em 18 de março de 1996 pelo Município de Mértola, a empresa La Sabina S. A. e o Governo Civil de Beja em representação do Estado Português, pretende-se proceder à transmissão das áreas de edificado subsidiário da Mina de S. Domingos e Pomarão que estão na titularidade do Município para os particulares interessados, após reconhecimento da sua expetativa de aquisição.

O presente regulamento foi elaborado ao abrigo e nos termos do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, nos artigos 99.º a 101.º do Código Procedimento Administrativo, da al. g) do n.º 1 do artigo 25.º e al. K) do n.º 1 do artigo 33.º ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, pelo que após consulta pública, a Assembleia Municipal de Mértola na sua reunião de 20 de abril de 2023, deliberou, sob proposta da Câmara Municipal aprovada em reunião ordinária de 15 de março de 2023, aprovar o presente regulamento.

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento tem como legislação habilitante o disposto na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º conjugado com o disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.

Artigo 2.º

Objeto e âmbito

1 - O presente regulamento visa definir os termos do processo de transmissão das áreas de edificado subsidiário da Mina de S. Domingos e Pomarão, que se encontra na titularidade do Município de Mértola para os particulares, que reúnam os requisitos de acesso para o efeito adiante fixados.

2 - As áreas a transmitir incidem exclusivamente sobre as zonas do “Perímetro Urbano” da Mina de S. Domingos e do Pomarão, assim designadas e delimitadas no respetivo Plano Geral de Urbanização em vigor e melhor identificadas em plantas anexas, que incide nos “volumes subsidiários do edificado em banda” assim designados no respetivo Regulamento do Plano Geral de Urbanização em vigor.

3 – Neste procedimento são abrangidos todos os prédios que se encontram integrados nas “áreas de edificado subsidiário a recuperar e a reconverter”, assim designadas e delimitadas na respetiva proposta de Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização e sua planta de implantação.

4 – São igualmente abrangidos os prédios de idêntica natureza ou génese que se encontrem fora da área referida no ponto anterior, mas que se encontrem integrados nos respetivos Perímetros Urbanos do PGU da Mina de S. Domingos e Pomarão.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos do disposto no presente regulamento, considera-se:

- a) Levantamento cadastral do IPCC – Levantamento cadastral dos prédios urbanos da Mina de São Domingos e do Pomarão, realizado pelo Instituto Geográfico Português entre 1996 e 1998, para dar suporte ao “acordo para a reorganização do estatuto de ocupação e propriedade”, composto de Plantas Cadastrais à escala 1/500 e de Fichas de Prédio.
- b) Planta Cadastral do IPCC – Planta do levantamento cadastral à escala 1/500 contendo a delimitação do prédio, a sua área coberta e descoberta, o respetivo número cadastral e o nome da rua onde se localiza.
- c) Ficha de Prédio do IPCC – Ficha de caracterização de prédio contendo o seu número cadastral, as áreas, a localização e a morada e identificação do titular.
- d) Plano Geral de Urbanização da Mina de S. Domingos e Pomarão – Plano de Urbanização em vigor para a área, publicado pela Portaria n.º 186/98 de 19 de março.
- e) “Áreas de edificado subsidiário da Mina de S. Domingos e Pomarão” – áreas adjacentes às ruas que integram predominantemente o edificado de apoio ao edificado mineiro standarizado, também designado por “anexos” ou “volumes subsidiários do edificado em banda”.
- f) “Áreas de edificado subsidiário a recuperar e a reconverter” – áreas de edificado subsidiário, assim designadas e delimitadas na proposta de Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização para o Núcleo Histórico da Mina de S. Domingos, que se caracterizam pela estrutura edificada a consolidar e integram predominantemente o edificado de apoio ao edificado mineiro standarizado, também designado por “anexos”.
- g) “Acordo para a reorganização do estatuto de ocupação e propriedade” – Acordo de colaboração assinado em 18 de março de 1996 pelo Município de Mértola, La Sabina S.A. e Governo Civil de Beja em representação do Estado português, que entre outras cláusulas previu a transmissão para o Município de Mértola das áreas compreendidas dentro dos Perímetros Urbanos da Mina de S. Domingos e do Pomarão, nas quais se localizam as áreas de edificado subsidiário.

Artigo 4.º

Processo de transmissão

1 - O processo de transmissão consiste num conjunto de procedimentos de natureza jurídica e administrativa que visa a individualização do prédio urbano, a identificação do promitente-comprador e a formalização da escritura de compra e venda a celebrar entre as partes.

2 - A promoção do procedimento compete à Camara Municipal de Mértola através da constituição de equipa multidisciplinar composta por um arquiteto, um jurista, um desenhador e um assistente administrativo.

3 - Compete à equipa multidisciplinar:

- a) Elaborar as operações de loteamento para "áreas de edificado subsidiário da Mina de S. Domingos e Pomarão", de acordo com as propostas de Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização, para cada uma das povoações, visando a constituição legal dos prédios, individualizando-os em lotes, promovendo o ordenamento relativamente ao conjunto da rua /quarteirão;
- b) Preparar os processos individuais a quem seja reconhecida a expectativa de aquisição onde conste a identificação pessoal do adquirente, identificação cadastral do prédio subsidiário evidenciando a sua ligação funcional ao prédio principal, enquadramento na operação de loteamento ou no instrumento de ordenamento do território que sustenta a autonomização do lote, indicação do preço por m² e total da venda, parecer técnico da viabilidade de transmissão em razão da conformidade com o planeamento municipal em vigor para a área e da conformidade com o presente regulamento e minuta de contrato promessa de compra e venda;
- c) Proceder à individualização do prédio mediante inscrição na matriz e registo predial dos imóveis a transmitir em nome do Município;
- d) Acompanhamento no ato de formalização / escritura de compra e venda;
- e) Informação técnica para a reconversão e legalização do edificado dissonante e com obras ilegais ou em desconformidade com os requisitos de transmissão, com vista à notificação do adquirente para proceder em conformidade nos termos do art.7.º n. º5.

Artigo 5.º

Prédios a transmitir

1 - Para efeitos de procedimento de transmissão são considerados os prédios identificados no levantamento cadastral do IPCC, realizado em 1996 a 1998 e os novos prédios que se encontrem inscritos na matriz e no registo predial em nome do município em resultado de operação de loteamento ou plano de pormenor das áreas de edificado subsidiário.

2 - Os prédios a transmitir devem corresponder a prédios subsidiários do edificado mineiro em banda e contribuir para o complemento da área do fogo habitacional.

3 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a título excecional, admite-se a transmissão de prédios em situação de utilização autónoma, sem ligação funcional ao edificado mineiro em banda, desde que essa utilização seja precedente e não constitua condicionamento do fogo em correspondência de alinhamento e cuja melhoria das condições de habitabilidade seja comprovadamente prioritária.

4 - Previamente à formalização da transmissão, poderão ser admitidas permutas de titularidade dos prédios desde que seja a Câmara Municipal a supervisionar ou promover a reorganização da ocupação dos mesmos em caso de comprovada vantagem na melhoria das condições de habitabilidade dos fogos.

5 - Todos os prédios a transmitir terão obrigatoriamente os seus limites contidos dentro dos alinhamentos definidos em operação de loteamento ou plano pormenor.

Artigo 6.º

Destinatários

1 - O presente procedimento destina-se aos particulares a que assista expectativa de aquisição devidamente identificada na respetiva ficha de IPCC do prédio no levantamento cadastral realizado entre 1996 e 1998.

2 - Poderão ser admitidos outros interessados quando comprovadamente tenham adquirido legitimidade ou sejam legítimos sucessores dos titulares das fichas ou, quando por omissão, não foram identificados no levantamento cadastral, mas justificam a sua ligação ao prédio mediante apresentação de prova e não haja contestação da mesma.

3 - Caso se verifique litígio entre os particulares interessados a Câmara Municipal reserva-se o direito a não transmitir o prédio visado até resolução do mesmo.

Artigo 7.º

Procedimento

1 - A transmissão será feita mediante operação de loteamento por setor-rua, iniciando-se o procedimento com a divulgação de edital nos locais de estilo e na página da internet onde identifica o nome da rua e os prédios a transmitir devidamente delimitados, o prazo para apresentação de proposta pelo interessado para aquisição.

2 - Os processos individuais dos interessados deverão ser instruídos mediante requerimento devidamente assinado e dirigido ao Sr. Presidente da Câmara Municipal, manifestando o interesse na aquisição do lote e identificando devidamente o requerente e a sua morada, a legitimidade, a localização, o número do lote a adquirir e a habitação principal em correspondência. O requerimento deverá também ser acompanhado de cópias de comprovativos de legitimidade a entregar por mão própria ou por remessa pelos correios, sob registo e com aviso de receção, dentro do prazo fixado para o efeito.

3 - A análise dos requerimentos é realizada pela equipa multidisciplinar nomeada e aprovada pela Câmara Municipal.

4 - Das decisões da equipa será elaborado relatório final devidamente fundamentado, a submeter à aprovação da Câmara Municipal acerca da transmissão ou não do prédio visado ao interessado.

5 - Sobre os prédios que recaíam informação técnica para a sua reconversão e legalização, em conformidade com o determinado na respetiva operação de loteamento ou plano de pormenor, será essa informação integrada no relatório a remeter à Câmara Municipal para deliberação, com vista à notificação do adquirente para proceder em conformidade com as

condições que lhe forem impostas, no prazo de um ano após celebração respetiva escritura, podendo o prazo ser prorrogado por mais um ano desde que devidamente justificado.

6 - Sobre a deliberação supra poderá ser apresentada reclamação devidamente fundamentada pelo interessado no prazo de 10 dias após notificação da decisão.

Artigo 8.º

Confirmação de elementos

1 - Quando no decurso do processo surjam dúvidas acerca dos elementos que dele devam constar, pode a equipa solicitar ao interessado, por escrito, os esclarecimentos que entendam necessários, devendo estes ser prestados no prazo de 10 dias úteis a contar da data de receção da referida notificação, sob pena de arquivamento do processo, salvo situações devidamente justificadas e comprovadas.

2 - A equipa pode, ainda, em caso de dúvida relativamente à veracidade dos elementos constantes do processo, realizar as diligências necessárias no sentido de aferir a sua veracidade, podendo, inclusivamente, solicitar às entidades ou serviços competentes a confirmação dos referidos elementos.

Artigo 9.º

Preço

1 - O valor de aquisição dos prédios por metro quadrado (m²) dos prédios subsidiários com ligação funcional ao prédio principal é no montante de 8€ (oito euros).

2 - O valor de aquisição por metro quadrado (m²), dos prédios com usos não subsidiários serão fixados com base em proposta da equipa técnica, mediante avaliação e aprovação pela Câmara Municipal.

Artigo 10.º

Formalização da transmissão

1 - Após a notificação da decisão para transmissão do prédio subsidiário, não havendo reclamação, o interessado dispõe de 15 dias para celebração de contrato promessa de compra e venda e pagamento de 10% do preço a título de sinal.

2 - Ao preço da compra e venda, será deduzido o pagamento referido supra, sendo satisfeito o restante montante no dia da realização da escritura de compra e venda, a celebrar no prazo máximo de seis meses, podendo a Câmara Municipal aprovar a sua prorrogação, na presença de pedido fundamentado dos interessados.

3 - As despesas inerentes à realização da escritura de compra e venda, dos emolumentos, impostos ou taxas a liquidar são da exclusiva responsabilidade do promitente-comprador *incluindo a parte proporcional do custo do registo do loteamento.*

Artigo 11.º

Dúvidas e omissões

Sem prejuízo da legislação aplicável, os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento serão resolvidas mediante deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 12.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no primeiro dia útil após a sua publicação no *Diário da República*.

Anexos: Plantas Síntese do Plano Geral de Urbanização da Mina de S. Domingos e Pomarão; Plantas 1 e 2 do “acordo para a reorganização do estatuto de ocupação e propriedade” e respetivas plantas das áreas transmitidas da La Sabina para a posse do Município de Mértola.

Modelo de requerimento

Exmo. Sr. Presidente, da Câmara Municipal de Mértola

_____ (Nome) _____, residente em _____, NIF n.º _____, vem manifestar a V. Ex.^a interesse em adquirir o prédio subsidiário identificado como lote n.º _____ sito na rua _____ e com ligação ao prédio principal sito na rua _____, em virtude de _____ (legitimidade).

Presto o meu consentimento ao Município de Mértola para os serviços deste me contactarem através da morada supramencionada ou através do endereço eletrónico _____ ou do contacto telefónico _____.

Data,

Assinatura

Anexa:

- Cópia documentação comprovativa da legitimidade
- Cópia documentação referente à habitação principal