

MUNICÍPIO DE CONSTÂNCIA

REGULAMENTO DE ALIENAÇÃO DOS LOTES DE TERRENO DAS ZONAS INDUSTRIAIS DE CONSTÂNCIA

O presente Regulamento estabelece o regime de alienação dos lotes de terreno propriedade do Município de Constância, destinados à instalação de entidades empresariais nas zonas industriais do Município.



NOTA JUSTIFICATIVA

As Zonas Industriais de Constância beneficiam de uma excelente localização geográfica e estratégica, sendo consideradas importantes pólos de atracção do investimento privado.

Investimento tido como essencial para o desenvolvimento do concelho de Constância, fomentando a oferta de emprego e criando expectativas de desenvolvimento económico e social que beneficiam toda a população.

São por isso infra-estruturas de inegável interesse municipal, que incumbe ao Município de Constância prosseguir e assegurar na sua plenitude.

As normas municipais relativas à alienação dos lotes de terreno pretendem desempenhar essa função, através da criação de regras que estabelecem inequivocamente os direitos e deveres de ambas as partes, acautelando e promovendo também a sinergia estabelecida com o alinhamento dos interesses privados com o interesse público municipal.

No entanto, a constante evolução legislativa ao nível do licenciamento, quer industrial, quer urbanístico, bem como ao nível ambiental, tornou obsoletas as normas municipais actualmente em vigor para as zonas industriais do concelho.

Torna-se, assim, imperativo criar um instrumento normativo adequado às necessidades e objectivos específicos das Zonas Industriais, sempre orientado pelo interesse público municipal.

Assim, ao abrigo do poder regulamentar próprio da autarquia, conferido pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, foi elaborado o seguinte projecto de Regulamento de Alienação dos Lotes de Terreno das Zonas Industriais de Constância:

REGULAMENTO DE ALIENAÇÃO DOS LOTES DE TERRENO DAS ZONAS INDUSTRIAIS DE CONSTÂNCIA

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto e âmbito de aplicação

O presente Regulamento estabelece o regime de alienação dos lotes de terreno propriedade do Município de Constância, destinados à instalação de entidades empresariais nas zonas industriais do Município.

Artigo 2.º

Conceito de zona industrial

Considera-se zona industrial qualquer espaço classificado no Plano Director Municipal (PDM) de Constância como industrial ou de actividades económicas.

Artigo 3.º

Procedimentos de alienação

1 - A alienação dos lotes de terreno realizar-se-á por ajuste directo, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 - Quando a lei expressamente o determinar, será adoptado procedimento diferente do previsto no número anterior, ao qual não será aplicável o disposto no Capítulo II do presente Regulamento.

Artigo 4.º

Publicidade

O procedimento para a alienação dos lotes de terreno municipais será publicitado através de:

- a) Afixação de edital nos lugares de estilo;
- b) Publicação de aviso em jornal de expansão nacional ou regional;
- c) Publicação do aviso e edital no sítio do Município na Internet.

Artigo 5.º

Abertura do procedimento

O procedimento de alienação considera-se aberto até à alienação total dos lotes de terreno.

Artigo 6.º

Preço

1 - O preço base por m² dos lotes de terreno será fixado pela Câmara Municipal, mediante parecer da Comissão Municipal de Avaliação do Património.

2 - O preço referido no número anterior é actualizado no início de cada ano civil de acordo com a taxa de inflação, reservando a Câmara Municipal o direito de adoptar diferente critério de actualização quando tal se revele adequado.

CAPÍTULO II

Do procedimento de candidatura

Artigo 7.º

Processo de candidatura

1 - Os interessados na aquisição de lotes de terreno deverão apresentar proposta mediante o preenchimento de formulário de candidatura (Anexo 1), devidamente assinado e instruído com os seguintes documentos:

- a) Certidão de registo comercial ou código de acesso;

b) Declaração de não existência de dívidas à Segurança Social e Finanças;

c) Elementos previstos no artigo 8.º;

2 - As propostas serão entregues no Serviço de Património da autarquia, durante as horas normais de expediente.

Artigo 8.º

Elementos Constitutivos

1 - O processo de candidatura previsto no artigo anterior deverá ser ainda complementado com os elementos associados ao Regime de Exercício da Actividade Industrial, quando aplicável, nomeadamente:

a) Descrição Sumária do Projecto, com referência a:

- 1.1. Principais matérias-primas a utilizar e respectivas quantidades;
- 1.2. Produto a fabricar;
- 1.3. Processos ou diagramas de fabrico;
- 1.4. Energias e potências previstas e a instalar;
- 1.5. Caudais necessários de água potável para fins sanitários;
- 1.6. Caudais necessários de água para o processo de fabrico, especificando, se possível, os níveis de qualidade da água necessários;
- 1.7. Áreas de ocupação previstas;
- 1.8. Estimativa de intensidade de ruído emitido para o ambiente;
- 1.9 Descrição de sistemas internos de prevenção de acidentes e resposta a emergências;
- 1.10 Sistemas de tratamento de efluentes e resíduos:

a) Poluição Atmosférica:

- Emissões gasosas expectáveis (composição dos efluentes e quantidades) em fontes pontuais e difusas;
- No caso de se preverem chaminés, deverão ser fornecidos os parâmetros construtivos (altura, diâmetro, e material de edificação);
- Equipamento previsto a instalar com vista à prevenção e redução da emissão de poluentes para a atmosfera;

b) Poluição Hídrica:

- Caudais de efluentes líquidos e sua composição expectável (antes e após tratamento, se existir);
- Descrição do tratamento a efectuar a efluentes líquidos, se necessário, antes da descarga no colector público de águas residuais do loteamento;
- Águas sanitárias – informação do caudal previsto;

c) Poluição por resíduos:

- Indicação do tipo de resíduos produzidos (urbanos e/ou industriais) e respectivas quantidades ao longo do ano;
- Especificação das variedades de resíduos industriais e, se possível, respectivas características físico-químicas;
- Descrição, a existirem, de processos de tratamento e/ou valorização interna de subprodutos e/ou resíduos;

- Indicação do destino previsto para os resíduos industriais e dos quais, aqueles que poderão ser valorizados.
- 2. Avaliação da incidência do projecto sobre o ambiente nos termos da legislação aplicável;
- 3. Fases e calendário de realização do investimento;
- 4. Demonstração da viabilidade económica – financeira.

Artigo 9.º

Análise das candidaturas

- 1 - As candidaturas serão objecto de análise por um júri designado pela Câmara Municipal.
- 2 - Na análise da candidatura serão observados, preferencialmente, os seguintes critérios:
 - a) Situação económica e financeira da empresa e /ou estudo de viabilidade económica financeira do plano de investimento;
 - b) Dimensão do investimento económico a efectuar;
 - c) Número de postos de trabalho actuais e a criar;
 - d) Localização actual da empresa (valorização das empresas sediadas no concelho);
 - e) Impacto ambiental;
 - f) Impacto social / económico no concelho.
- 2 - A análise referida no n.º 1 será efectuada no prazo máximo de 30 (trinta) dias, findo o qual será o respectivo relatório submetido à homologação do Presidente da Câmara Municipal.
- 3 - O prazo previsto no número anterior suspende-se com qualquer pedido de esclarecimentos ou de elementos considerados indispensáveis à análise da candidatura, efectuado pelo Júri.
- 4 - O candidato será notificado da decisão nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

Capítulo III

Da adjudicação

Artigo 10.º

Pagamento

- 1 - O pagamento dos lotes de terreno adjudicados será efectuado do seguinte modo:
 - a) 10% do valor da adjudicação, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da comunicação de adjudicação ao concorrente, a título de sinal e início de amortização.
 - b) Os restantes 90% no acto de celebração da escritura de compra e venda, a qual terá lugar no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data de adjudicação.

2 - Em casos excepcionais e devidamente fundamentados, poderá a Câmara Municipal, a requerimento do adjudicatário, deliberar a estipulação de prazo de pagamento diferente do previsto no número anterior.

3 - O incumprimento do disposto nos números anteriores implica a caducidade da adjudicação, revertendo a favor da Câmara Municipal as importâncias que tiverem sido objecto de liquidação.

Artigo 11.º

Condicionantes

1 - Os concorrentes a quem venham a ser adjudicados os lotes ficam obrigados a:

- a) Observar as especificações dos loteamentos, instrumentos de planeamento e Regulamentos municipais, que poderão ser consultados na página Web do Município.
- b) Apresentar os projectos de arquitectura e das especialidades no prazo de 6 (seis) meses a contar da data da celebração da escritura pública de compra e venda.
- c) Iniciar a construção no prazo de 1 (um) mês após a notificação da admissão da comunicação prévia;
- d) Concluir a construção no prazo de 24 (vinte e quatro) meses após o início da mesma;
- e) Iniciar a laboração no prazo máximo de 6 (seis) meses após a emissão da autorização de utilização.

2 - Os prazos referidos nas alíneas anteriores poderão ser prorrogados pela Câmara Municipal nos casos previstos na lei, bem como nos casos excepcionais e devidamente fundamentados.

3 - Os lotes adquiridos ficam sujeitos ao regime de reserva de propriedade, sujeito a registo, por um prazo de 10 (dez) anos, a contar da data da celebração do contrato de compra e venda, findo o qual caducará automaticamente a reserva, transferindo-se, sem mais formalidades, a propriedade plena do lote alienado para a entidade adquirente, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 - Caso a entidade adquirente cesse a sua normal laboração, ou a suspenda por um período superior a 12 (doze) meses, o Município poderá impedir a transferência automática do direito de propriedade plena sobre o lote alienado, nos termos previstos na cláusula anterior, mediante a resolução do contrato de compra e venda do lote de terreno, notificando a entidade adquirente, até ao fim do penúltimo ano de vigência da cláusula de reserva de propriedade.



5 - Dentro do prazo referido no n.º 3, os lotes e as edificações que nele forem construídas apenas poderão ser alienados entre vivos com prévio e expresse consentimento da Câmara Municipal de Constância, em casos devidamente justificados.

6 - O disposto no número anterior não se aplica a cessões de quota ou quaisquer transmissões de participações sociais, entre sócios da sociedade adquirente ou entre eles e a própria sociedade, desde que aqueles detenham a qualidade de sócio à data da celebração do contrato de compra e venda do lote de terreno, ou posteriormente a adquiram por sucessão hereditária, por doação, ou qualquer outra causa, se forem parentes ou afins, na linha recta, ou até ao terceiro grau da linha colateral, dos primitivos sócios.

7 - Havendo transmissão da posição contratual de qualquer proprietário do lote a favor de um terceiro, obriga-se aquele a dar conhecimento do presente Regulamento ao terceiro, sendo condição de eficácia da transmissão que a aplicação das presentes disposições se transmitam também.

Artigo 12.º

Direito de reversão

1 - A falta de cumprimento do disposto no artigo anterior implica a reversão e o regresso do lote de terreno ao património do Município de Constância, sem que ao adquirente assista o direito a qualquer indemnização a título de eventuais obras, edificações ou benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias, entretanto ali realizadas.

2 - Salvo em caso de autorização expressa, todos os lotes objecto de reversão nos termos do número anterior, regressados ao património do Município de Constância, 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.

3 - A cláusula de reversão constante no presente artigo está sujeita a registo nos termos previstos no Código do Registo Predial.

4 - Para efeitos do disposto no presente artigo, fica reconhecido ao Município de Constância o privilégio à execução imediata.

Artigo 13.º

Garantias

A Câmara Municipal poderá autorizar a constituição de hipotecas ou outras garantias reais sobre o lote de terreno adjudicado, caso tal se revele indispensável à instalação da empresa.

Artigo 14.º

Direito de preferência



MUNICÍPIO DE CONSTÂNCIA
CÂMARA MUNICIPAL

1 - O Município de Constância goza do direito de preferência, em caso de alienação entre vivos, do lote adjudicado e edificações nele construídas.

2 - O direito de preferência previsto no número anterior será exercido pelo valor da venda inicial pelo Município, actualizado de acordo com o índice anual de preços no consumidor, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), acrescido do valor das edificações calculado nos termos do número seguinte.

3- O valor das edificações existentes no lote de terreno será calculado pela Comissão de Avaliação do Património Municipal de Constância, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 - No prazo máximo de 30 dias a contar da notificação da decisão prevista no número anterior, a entidade alienante poderá requerer a constituição de uma comissão arbitral, constituída por três técnicos, sendo um nomeado pela Câmara Municipal, outro pelo alienante e o terceiro por comum acordo das partes, e cuja avaliação prevalecerá sobre a estabelecida no número anterior.

Artigo 15.º

Contrato de compra e venda

1 - O contrato de compra e venda dos lotes de terreno será celebrado obrigatoriamente através de escritura pública.

2- A escritura pública deverá conter os seguintes elementos:

- a) Valor do terreno;
- b) Fim a que se destina;
- c) Condicionantes da alienação;
- d) Restrições ao direito de propriedade, designadamente a cláusula de reversa de propriedade e a cláusula de reversão dos lotes de terreno;
- e) Direito de preferência do Município de Constância na alienação entre vivos dos lotes adjudicados e construções neles edificadas;
- f) Indicação de que o contrato de compra e venda obedece ao disposto no presente Regulamento.

3 - Os encargos com a escritura pública são da responsabilidade da entidade adquirente.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 16.º

Legislação subsidiária

MUNICÍPIO DE CONSTÂNCIA
CÂMARA MUNICIPAL

Em tudo o que não estiver especialmente previsto no presente regulamento aplicar-se-á subsidiariamente a lei portuguesa.

Artigo 17.º

Casos omissos

Os casos omissos, inexactidões ou dificuldades de interpretação do presente Regulamento serão resolvidos pela Câmara Municipal de Constância.

Artigo 18.º

Resolução de litígios

É da competência exclusiva do Tribunal Judicial da Comarca de Abrantes a resolução de qualquer litígio resultante da venda dos lotes de terreno.

Artigo 19.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação em Diário da República.

Artigo 20.º

Norma revogatória

São revogadas todas as normas constantes de regulamentos ou outros instrumentos normativos municipais relativas à matéria do presente regulamento.

ANEXO 1

ZONA INDUSTRIAL

FORMULÁRIO DE CANDIDATURA

N.º ___/___

DATA ___/___/___

ÍNDICE

A -TERMO DE CANDIDATURA

B -FORMULÁRIOS DE CANDIDATURA

1. IDENTIFICAÇÃO

2. CARACTERIZAÇÃO

3. MOTIVAÇÕES

4. INSTALAÇÃO NA ZONA INDUSTRIAL

4.1 Modalidades de Instalação

4.2 Actividades a Desenvolver

4.3 Produtos e Serviços Que Irá Realizar e/ou Prestar

4.4 Dimensão do Investimento Económico

C -INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

A -TERMO DE CANDIDATURA

(Minuta)

(Entidade Candidata) _____, com sede na
_____ em _____, Contribuinte nº.
_____, matriculada no Registo Comercial de _____, sob o nº.
_____, declara estar interessada em instalar-se na Zona Industrial de _____ e ter

tomado conhecimento e aceitação das condições genéricas de instalação e funcionamento.

_____ (data)

(Assinatura de Responsável pela Entidade)

B - FORMULÁRIOS DE CANDIDATURA

1. IDENTIFICAÇÃO

1.1 Designação Social _____

1.2 Forma Jurídica _____

1.3 Actividade Principal _____

1.4 CAE

--	--	--	--	--	--	--

Ano de início de actividade _____

1.5 Capital Social (actual) _____ **Volume de Negócios** _____

1.6 Resultado Líquido _____

1.7 Sede Social _____

1.8 Telefone _____ **Fax** _____ **E-mail** _____

1.9 Nome do Responsável pela Entidade _____

Cargo _____

1.10 Nome do Responsável pela Candidatura _____

Cargo _____

Telefone _____ Fax _____ E-mail _____

2. CARACTERIZAÇÃO

2.1 Instalações Actuais:

Próprias Arrendadas Área edificada total _____m²

2.2 Recursos Humanos:

a) Número de postos de trabalho actuais: _____

b) Número de postos de trabalho a criar com a instalação na Zona Industrial (com exclusão dos actuais): _____

3. MOTIVAÇÕES

3.1 Indique as três principais razões que motivam a entidade a candidatar-se à instalação na Zona Industrial de _____ :

1) _____

2) _____

3) _____

4. INSTALAÇÃO NA ZONA INDUSTRIAL DE

4.1 Modalidades de Instalação

a) Pretende instalar:

A totalidade das operações da entidade

Parte das operações da entidade

Sede social em Constância (instalar ou manter)

b) Ocupação espacial:

Área de construção pretendida _____ m²

Área total (do lote) pretendida _____ m²

Número do lote pretendido (quando aplicável) _____

4.2 Actividades a Desenvolver

a) De carácter empresarial (ver informação a anexar)

Classificação industrial: Tipo 1 Tipo 2 Tipo 3

(Decreto-Lei n.º 209/2008, de 29 de Outubro)

4.3 Produtos e Serviços Que Irá Realizar e/ou Prestar

a) Produtos (Descrição) _____

b) Serviços (Descrição) _____

4.4 Dimensão do Investimento Económico

a) Indique o valor estimado do investimento económico, excluindo a aquisição de lote, para instalação na Zona Industrial de _____ (anexar plano de negócios) _____ (Euros)

C - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Anexar:

a) Balanço e Demonstração de Resultados relativo aos últimos três anos;

b) **Apresentação das actividades a desenvolver na Zona Industrial** (indicando, no caso de actividades industriais, as principais matérias-primas e materiais auxiliares utilizados, recursos requeridos – água, electricidade, gás – resíduos produzidos, emissões gasosas, águas residuais, ruído, tecnologias utilizadas no processo industrial, na prevenção e no tratamento de poluentes);

c) **Plano de Actividades ou Negócios (empresa com menos de 3 anos de actividade) a 3 (três) anos, relativo ao investimento a desenvolver na Zona Industrial;**

d) **Informação complementar que a entidade considere relevante para a apreciação da candidatura** (ex. Contactos/pareceres/recomendações de clientes, fornecedores, instituições bancárias e de investimento, entidades públicas, associações empresariais, acções sociais ou de mecenato desenvolvidas, certificação/acreditação de sistemas de gestão da qualidade, ambiente e/ou segurança nas instalações actuais, projectos de Inovação e Desenvolvimento Industrial e Tecnológico realizados).