



MUNICÍPIO DE MELGAÇO

PROJECTO REGULAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL DE PENSO

Aprovado em reunião de Câmara Municipal em -----

Aprovado em reunião de Assembleia Municipal em -----

Publicado no Portal Municipal em -----

Índice

NOTA JUSTIFICATIVA	3
CAPÍTULO I Disposições iniciais	4
Artigo 1º Lei habilitante	4
Artigo 2º Objecto e âmbito	4
Artigo 3º Objectivos	4
Artigo 4º Definições	5
CAPÍTULO II Infra-estruturas	5
Artigo 5º Disponibilização das infra-estruturas e ligações às mesmas	5
Artigo 6º Combate a incêndios	6
CAPÍTULO III Disponibilização de terreno ou instalações	6
Artigo 7º Disponibilidade	6
Artigo 8º Formas de disponibilização do terreno	7
Artigo 9º Procedimento	7
Artigo 10º Bolsa de Candidaturas	7
Artigo 11º Instrução e decisão das candidaturas	8
Artigo 12º Critérios de análise das candidaturas	8
Artigo 13º Avaliação das candidaturas	9
Artigo 14º Preços	9
CAPÍTULO IV Ónus	9
Artigo 15º Âmbito	9
Artigo 16º Ónus gerais	9
Artigo 17º Ónus por benefício de bónus por PT criado	10
Artigo 18º Reversão do lote a favor do Município	10
Artigo 19º Substituição de ónus	11
CAPÍTULO V Instalação	11
Artigo 20º Contratualização	11
Artigo 21º Licenciamento	12
CAPÍTULO VI Disposições finais e transitórias	12
Artigo 22º Norma revogatória	12
Artigo 23º Casos omissos	12
Artigo 24º Entrada em vigor e produção de efeitos	12

NOTA JUSTIFICATIVA

O Regulamento da Zona Industrial de Penso, doravante Zona Industrial, ZI ou ZIP, aprovado pelos órgãos municipais no ano de 1999 encontra-se desajustado da realidade (sobretudo económica) actual.

O mundo cada vez mais globalizado e uma economia cada vez mais volátil impõem que os diversos agentes de desenvolvimento actuem no sentido de melhor adaptar a competitividade dos seus territórios às exigências da economia global.

Os tempos exigem um maior discernimento nas metas e uma maior flexibilização nos meios para as atingir. A realidade económico-financeira da Europa, do país e das regiões, impõe aos gestores públicos fortes restrições orçamentais que implicam gerir o erário público com redobrado critério. Por outro lado, as empresas atravessam graves dificuldades de acesso ao financiamento; pouca confiança no futuro e algum receio de investir.

No confronto destas realidades, ou seja, por um lado garantir uma gestão rigorosa e criteriosa do erário público e por outro ir de encontro às legítimas necessidades e anseios dos empresários, há-de surgir uma posição equilibrada que conforme os interesses em causa, sendo certo que, por definição, o interesse público há-de prevalecer sobre o interesse particular.

A ZIP encontra-se praticamente toda ocupada, pelo que as alterações que agora se propõe, mais do que imprimir dinamismo na instalação de novas empresas, visam permitir que as empresas já existentes se possam expandir.

Paralelamente, decorrerá uma alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial, no sentido de viabilizar a disponibilização, num muito curto prazo, de mais lotes a disponibilizar para venda.

Com a aprovação deste novo Regulamento para a ZIP pretende-se mais flexibilização, mais simplificação, mais investimento e, consequentemente, mais emprego.

CAPÍTULO I

Disposições iniciais

Artigo 1º

Lei habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto nos artigos 241.º e número 4 do 238.º, ambos da Constituição da República Portuguesa, artigo 53º nº 2 alíneas a) e i) e artigo 64º nº 1 alíneas f) e g) e n.º 7, todos da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, na redacção da Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

Artigo 2º

Objecto e âmbito

- 1 — O presente Regulamento aprova as regras para a disponibilização de terreno, propriedade do Município de Melgaço na Zona Industrial de Penso, para instalação de unidades empresariais, industriais ou outras e a as regras por que se rege a instalação dessas unidades.
- 2 — Com as necessárias adaptações, o presente Regulamento é igualmente aplicável à venda de instalações/edifícios industriais/comerciais de que o Município venha, porventura, a ser proprietário naquela Zona Industrial.

Artigo 3º

Objectivos

- 1 — A disponibilização de terrenos para instalação de unidades empresariais, tem por objectivos:
 - a) A criação de emprego e fixação de população activa;
 - b) Desenvolvimento económico-social do concelho;
 - c) Assegurar o equilíbrio urbano do concelho;
- 2 — Podem ser disponibilizados terrenos para instalação ou ampliação de:
 - a) Unidades Industriais, como tal definidas e classificadas nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis, complementadas com unidades de apoio, destinadas a armazenamento de matérias-primas e produtos finais ou a serviços, podendo ainda comportar secções de venda;
 - b) Unidades de apoio à atividade industrial, agrícola ou outra, designadamente, destinadas a armazenamento de matérias-primas e produtos finais, a serviços ou ao comércio;
 - c) Oficinas de reparação mecânica e outras cuja instalação em área urbana seja motivo de conflito, designadamente pela emissão de ruídos, fumos, cheiros ou outros;
 - d) Armazéns, cujo fim de utilização se adequa com os objetivos definidos no presente Regulamento;
 - e) Outras actividades, desde que a Câmara Municipal considere, em decisão devidamente fundamentada, o seu enquadramento nos objectivos do presente Regulamento e o impacto positivo e relevante na economia do concelho.

Artigo 4º**Definições**

- 1 — *Criação líquida de emprego*: considera-se que existe criação líquida de emprego, quando por incorporação do(s) posto(s) de trabalho(s) em análise, se supere a média existente no ano económico anterior. A média do ano económico anterior é, para efeitos do presente Regulamento, dada pela seguinte expressão:

$$M = \sum_{i=1}^4 (PT_i) / 4$$

a) M = média

b) PT_i = número de postos de trabalho existentes no final do trimestre i

- 2 — *Preço de referência do lote*: Valor Patrimonial Tributário (VPT) por metro quadrado (em EUR/m²), do lote em questão.

CAPÍTULO II
Infra-estruturas**Artigo 5º****Disponibilização das infra-estruturas e ligações às mesmas**

- 1 — É da responsabilidade do Município de Melgaço:
- a) A abertura de arruamentos e acessos, bem como a melhoria dos já existentes, incluindo pavimentações, passeios e estacionamento;
 - b) Mobilização de terras para regularização dos lotes e delimitação dos mesmos;
 - c) Rede de abastecimento de água;
 - d) Rede de águas residuais domésticas e pluviais;
 - e) Rede de fornecimento de energia eléctrica;
 - f) Rede de iluminação pública;
 - g) Rede de infra-estruturas telefónicas;
 - h) Arborização;
 - i) Sinalização geral.
- 2 — As ligações às redes públicas de infra-estruturas são encargos dos estabelecimentos industriais, as quais deverão ser requeridas às entidades competentes, a quem deverão ser pagos os respectivos custos de instalação, utilização e consumo.
- 3 — Os lotes que necessitem de alimentação eléctrica com potência igual ou superior a 50 kVA, deverão prever a construção de um espaço próprio para a construção de um PT privativo.
- 4 — As ligações às redes de água e saneamento básico devem respeitar as normas legais e regulamentares em vigor – cumprindo os parâmetros técnicos exigíveis –, entre outras:

- a) Regulamento Municipal de Sistemas de Abastecimento de Água e Drenagem de Águas Pluviais;
- b) Decreto-Regulamentar n.º 23/95 de 23 de Agosto.

- 5 — Todas as águas residuais – com excepção das que apresentem características domésticas (casas de banho, balneários, lavatórios), as quais podem descarregar directamente na rede pública –, serão consideradas industriais e apenas poderão ser descarregadas na rede pública se cumprirem os parâmetros legais e regulamentares em vigor e obtiverem autorização prévia dos serviços municipais.
- 6 — Os estabelecimentos industriais que prevejam consumos de água iguais ou superiores a 10 metros cúbicos diários serão submetidos a um estudo individualizado de avaliação do comportamento da rede pública e ajustamentos subsequentes, se necessário, ou, como alternativa, complementar as suas necessidades específicas com captação e tratamento próprios, nos termos legais e regulamentares em vigor.
- 7 — No caso da deposição de resíduos sólidos, aplica-se o Regulamento Municipal de Resíduos Sólidos, Higiene e Limpeza Pública. Os estabelecimentos industriais, geradores de resíduos sólidos poderão, caso as características destes o permitam, acordar com a Câmara Municipal a sua recolha, transporte e destino final; caso contrário serão eles os responsáveis.

Artigo 6º **Combate a incêndios**

- 1 — O loteamento possui, no espaço público, diversos hidrantes destinados a combate a incêndios.
- 2 — Se a legislação em vigor exigir uma rede predial de combate a incêndios para o respetivo estabelecimento industrial, a mesma deverá ser implantada separadamente da rede predial de “consumo” e possuir um contador próprio para controlo do consumo.
- 3 — Se a rede predial de “consumo” tiver capacidade para abastecer a rede enunciada no ponto anterior, pode a mesma estar interligada.
- 4 — Em tudo que é omissa aplica-se o Regulamento Municipal de Sistemas Abastecimento de Água e de Drenagem de Águas Residuais e Decreto Regulamentar n.º 23/95 de 23 de Agosto..

CAPÍTULO III **Disponibilização de terreno ou instalações**

Artigo 7º **Disponibilidade**

A Câmara Municipal manterá devidamente actualizada no seu Portal Municipal, a informação referente aos terrenos para disponibilização nos termos do artigo seguinte.

Artigo 8º**Formas de disponibilização do terreno**

- 1 — O Município de Melgaço disponibilizará, mediante candidatura efectuada nos termos do presente Regulamento, terreno, sobre o qual detenha direitos que lho possibilitem, para o desenvolvimento de actividade económica enquadrável no Artigo 3º, através de venda directa definitiva.
- 2 — A disponibilização de terreno será sempre onerosa.

Artigo 9º**Procedimento**

- 1 — A venda directa processar-se-á através de candidatura do interessado, sendo os terrenos disponibilizados ao concorrente que obtiver maior pontuação, nos termos dos números seguintes.
- 2 — As candidaturas estão abertas em permanência, havendo análises trimestrais das candidaturas em bolsa, de acordo com o artigo seguinte, e sem prejuízo do seu número 3.
- 3 — Não existe número mínimo de candidaturas para se proceder à análise das mesmas, dentro dos períodos estabelecidos no artigo seguinte.
- 4 — Quando, no período de análise de candidaturas, apenas existir uma candidatura em bolsa, a mesma deverá obter pontuação igual ou superior a 9,5 valores para ser considerada elegível.

Artigo 10º**Bolsa de Candidaturas**

- 1 — Será constituída uma bolsa de candidaturas, em regime de abertura contínua, que se organizará do seguinte modo:

Período de apresentação de candidaturas	Análise das candidaturas
01 de Janeiro a 31 de Março	01 a 30 de Abril
01 de Abril a 30 de Junho	01 a 31 Julho
01 de Julho a 30 de Setembro	01 a 31 Outubro
01 de Outubro a 31 de Dezembro	01 a 31 Janeiro

- 2 — A Câmara Municipal analisará os pedidos em função das condições apresentadas, de acordo com o Artigo 12º.
- 3 — Se, em presença de um projecto de relevante interesse para a economia local, devidamente reconhecido como tal pela Câmara Municipal e que cumpra, pelo menos os parâmetros referidos nas alíneas seguintes, poderá proceder-se à análise da respectiva candidatura dentro dos períodos estabelecidos para a apresentação das mesmas, sem necessidade de aguardar pelo período de análise correspondente:
 - a) Criação líquida de emprego de, pelo menos, 10 trabalhadores;

- b) Enquadramento da actividade nos objectivos estratégicos do concelho, elevado grau de inovação tecnológica, elevado nível de valor acrescentado da actividade a desenvolver e forte coerência técnica da própria candidatura.

Artigo 11º

Instrução e decisão das candidaturas

- 1 — As candidaturas são apresentadas em formulário próprio a disponibilizar pelos serviços Municipais, dirigido ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Melgaço, do qual deverá constar:
- a) Nome/Designação social do requerente/candidato;
 - b) NIF/NIPC;
 - c) Actividade que pretende exercer no lote a adquirir/locar;
 - d) Identificação do lote(s) que pretende adquirir;
 - e) Valor proposto para a compra definitiva;
 - f) *Project Finance* do investimento, devidamente fundamentado;
 - g) Memória descritiva detalhada da actividade a exercer, nomeadamente:
 - i) Postos de trabalho a criar e/ou a manter;
 - ii) Produtos a fabricar e/ou comercializar;
 - iii) Tipos de matérias-primas utilizadas, se aplicável;
 - iv) Tipos de resíduos produzidos, pré-tratamentos associados e destino a dar aos mesmos, se aplicável;
 - v) Todos os elementos que o requerente considere pertinentes para melhor entendimento do pedido.
- 2 — Os serviços municipais, tendo por base a informação apresentada e os critérios do artigo seguinte, elaboram um relatório preliminar, que deverá ser aprovado pelo Presidente da Câmara Municipal, com a proposta de decisão fundamentada, o qual submetem a audiência prévia dos interessados nos termos do CPA.
- 3 — Decorrida a audiência prévia, é elaborado o relatório final, cuja aprovação compete ao órgão Municipal competente nos termos da Lei. Se da audiência prévia resultar alteração da ordenação das candidaturas, haverá lugar à produção de um segundo relatório preliminar, procedido de nova audiência prévia, nos termos do número anterior.
- 4 — Depois de dado conhecimento aos interessados da decisão final é assinado o contrato de compra e venda, cuja outorga só poderá ter lugar após a apresentação definitiva das garantias que se mostrem devidas.

Artigo 12º

Critérios de análise das candidaturas

- 1 — Salvo dispensa fundamentada em razões de interesse relevante para a economia local por parte da Câmara Municipal, ou salvo os casos previstos no Artigo 19º, é condição para a aquisição de terrenos na zona industrial:
- a) No caso de empresas nacionais, ter sede fiscal no concelho de Melgaço;

- b) No caso de empresas sediadas num país terceiro, criar uma filial com sede fiscal no concelho de Melgaço.
- 2 — Na análise das candidaturas, cada variável é avaliada de 0 a 20, tendo em conta os seguintes critérios, cuja ponderação se indica:
- a) Criação líquida de emprego: 60%
 - b) Enquadramento da actividade nos objectivos estratégicos do concelho, grau de inovação tecnológica, nível de valor acrescentado da actividade a desenvolver e coerência técnica da candidatura: 30%
 - c) Solidez técnica, económica e financeira do projecto 10%

Artigo 13º

Avaliação das candidaturas

A avaliação das candidaturas compete a um júri, nomeado pelo Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 14º

Preços

- 1 — O preço, por metro quadrado, é definido como se segue:

Criação líquida de emprego	Preço m2 venda (em EUR)
0-5 Postos Trabalho	20, 00
6-10 Postos de trabalho	10, 00
11-19 Postos de Trabalho	3,00
≥ 20 Postos de Trabalho	1,00

CAPÍTULO IV

Ónus

Artigo 15º

Âmbito

O presente capítulo tem por objectivo e âmbito delimitar e definir os ónus a que fica sujeito o comprador dos lotes e os casos em que se pode deles desonerar.

Artigo 16º

Ónus gerais

- 1 — Durante os primeiros 5 anos decorridos da assinatura da escritura de compra-e-venda, não é permitida a alienação ou transmissão sob qualquer forma ou título dos lotes adquiridos, onerar ou

vender o objecto do respectivo contrato, sem o consentimento expresso e escrito da Câmara Municipal.

- 2 — A Câmara Municipal apenas poderá consentir a transmissão, se verificado o integral cumprimento do presente Regulamento e a transmissão não cause, ou não seja susceptível de causar, dano grave ao interesse público, nomeadamente:
 - a) Que as unidades a vender estejam em laboração e mantenham, para futuro, os critérios que levaram à elegibilidade/classificação do projecto inicial;
 - b) Em caso de ocorrência de motivo superveniente imprevisível que torne inviável o projecto tal como foi concebido;
- 3 — Se o promotor necessitar de constituir garantia real sobre o lote adquirido, a Câmara Municipal deve autorizar expressamente a sua constituição, confrontando a compatibilidade do disposto no presente Regulamento com as condições da garantia a prestar.
- 4 — A venda do lote, para lá do prazo estabelecido no número 1, fica sempre sujeita a autorização prévia, expressa e escrita por parte da Câmara Municipal. Em caso de não autorização, a decisão deve ser especialmente fundamentada. Esta obrigação não pode ser afastada.
- 5 — Em especial nas decisões a que se referem os números anteriores, a Câmara Municipal decidirá em função do caso concreto, adequando a sua decisão, em especial, aos princípios da transparência, da concorrência, da igualdade e da proporcionalidade.

Artigo 17º

Ónus por benefício de bónus por PT criado

- 1 — O promotor obriga-se a manter o número de PT candidatados, por um prazo de 5 anos.
- 2 — Para esse efeito, faz prova junto do Município de Melgaço da manutenção do número regulamentar de PT, mediante a apresentação dos documentos que o Município solicite, os quais podem ser:
 - a) Declaração Mensal de Remunerações (DMR) a apresentar mensalmente à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e à Segurança Social (SS);
 - b) Declarações sobre compromisso de honra;
 - c) Recibos de vencimento.
- 3 — A data para efeitos de início de contagem dos prazos previstos no presente artigo é a da obtenção do título válido de abertura.

Artigo 18º

Reversão do lote a favor do Município

- 1 — Haverá reversão sem direito a indemnização à contraparte, a favor do Município de Melgaço, da propriedade do lote e das eventuais benfeitorias nele operadas:
 - a) Em caso de incumprimento do estatuído no Artigo 17º, podendo o proprietário ser pré-avisado até duas vezes antes da decisão final;
 - b) Em caso de incumprimento do contrato de compra e venda e/ou do presente Regulamento;

- c) Em caso de não obtenção da autorização de utilização nos prazos legais ou contratuais por motivos que sejam, possam, ou devam ser imputáveis ao promotor;
- d) Em caso de não obtenção da licença industrial ou outra aplicável, nos prazos legais ou contratuais e por motivos que sejam, possam, ou devam ser imputáveis ao promotor;
- e) Em caso de não iniciar a laboração decorridos até 2 meses após a obtenção do título válido de abertura.

Artigo 19º **Substituição de ónus**

- 1 — Sem prejuízo do número 4 do Artigo 16º, o detentor do lote adquirido pode ficar livre dos demais ónus e encargos previstos no presente capítulo se:
- a) No momento da aquisição do lote e desde que o preveja na candidatura, pagar o preço de referência do lote (o preço de referência do lote, equivale ao Valor Patrimonial Tributário/m2);
 - b) A todo o tempo, pagando ou prestando caução pela diferença nominal entre o preço de referência do lote e o valor pago na altura da aquisição.

CAPÍTULO V **Instalação**

Artigo 20º **Contratualização**

- 1 — Uma vez emitida a decisão final de atribuição do lote, observa-se o seguinte:
- a) No prazo máximo de 10 dias úteis após a comunicação oficial de atribuição do lote, o adquirente efectuará o pagamento correspondente a 50% do valor devido, de cuja boa cobrança será emitido o respectivo comprovativo;
 - b) No prazo máximo de 30 dias contados da emissão do documento comprovativo do pagamento, a que se refere a alínea anterior, o promotor dará início ao processo de licenciamento, nos termos da legislação aplicável ao caso concreto;
 - c) Com o deferimento do pedido de licenciamento e emissão do respectivo alvará, o promotor será notificado para a outorga da escritura definitiva de compra-e-venda e pagamento dos restantes 50% do valor devido.
 - d) No prazo máximo de 20 dias após a emissão do alvará de obras, o promotor dará início às mesmas e disporá do prazo constante na respectiva licença para a sua conclusão;
 - e) No prazo máximo de 10 dias após a conclusão das obras, o promotor requer a autorização de utilização;
 - f) O promotor dispõe do prazo legal ou, na falta deste, do prazo de 20 dias a partir da emissão da autorização de utilização, para obter o título válido de abertura junto da entidade competente.
- 2 — Os prazos referidos no número anterior podem ser prorrogados e/ou adaptados pela Câmara Municipal, em função da complexidade da actividade a instalar, a pedido devidamente fundamentado do promotor.

- 3 — Se o pedido de licenciamento for indeferido, proceder-se-á a uma reunião entre as partes, para tecnicamente ultrapassar os motivos de indeferimento. Em caso de os mesmos serem insanáveis por motivo que as partes pudessem conhecer ou não devessem ignorar à data da decisão de atribuição do lote, é revogada a decisão de atribuição do lote e há lugar à restituição dos valores já pagos a título de adiantamento, devendo ser exarado e outorgado documento legal comprovativo do facto.
- 4 — O incumprimento contratual em geral e dos prazos legais ou contratuais em especial, por motivos imputáveis ao promotor ou que o mesmo pudesse ou devesse evitar, constitui causa de revogação da decisão de atribuição do lote e o adquirente perderá, a favor do Município, todos os valores que já lhe houver pago.

Artigo 21º

Licenciamento

- 1 — O licenciamento das edificações segue o disposto no RJUE em conjugação com o licenciamento da actividade previsto na legislação aplicável ao caso concreto.
- 2 — A edificação das instalações necessárias deverá respeitar todos os IGT em vigor no Município de Melgaço, em especial o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Penso.
- 3 — A instalação e a exploração da respectiva actividade deverá sujeitar-se – sem excepções especiais decorrentes do presente Regulamento – às normas legais que directa ou indirectamente lhe sejam aplicáveis.

CAPÍTULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 22º

Norma revogatória

É revogado o anterior Regulamento da Zona Industrial de Penso e quaisquer normas regulamentares do Município que conflituem com o disposto no presente Regulamento.

Artigo 23º

Casos omissos

Em tudo o que for omissos, a Câmara Municipal decidirá, em função das normas legais e regulamentares aplicáveis ao caso concreto.

Artigo 24º

Entrada em vigor e produção de efeitos

- 1 — O presente Regulamento entra em vigor e produz efeitos a partir da data da sua publicação nos termos legais.

- 2 — As normas prescritas no presente Regulamento apenas afectam as relações iniciadas após a sua entrada em vigor, excepto se, em acordo devidamente registado nos termos legais, as partes acordarem submetê-las à disciplina do novo Regulamento.