LOTEAMENTO INDUSTRIAL – EXPANSÃO DA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DE AROUCA

VENDA DE LOTES

PROPOSTA DE REGULAMENTO

NOTA JUSTIFICATIVA

O Município de Arouca sempre desenvolveu uma política focada no desenvolvimento e promoção da estrutura produtiva local, sendo que para a sua prossecução, a industrialização assume um papel essencial.

Neste contexto, é fundamental a criação de espaços destinados a esse fim, uma vez que se sente a dificuldade das empresas em conseguir adquirir um terreno no nosso concelho a preços atrativos e, consequentemente, aqui se fixarem.

Tendo em conta isto, já há alguns anos que este Município tenta criar zonas industriais, infraestruturando os terrenos para este efeito e vendendo os lotes resultantes do loteamento, conseguindo, deste modo, a captação de investimento, disponibilizando condições à instalação de atividades empresariais de natureza industrial, de serviços, de armazenagem e de comércio, para além de promover um correto ordenamento do território.

Á semelhança de todos os regulamentos de venda criados para os loteamentos das zonas industriais pelo Município, este regulamento visa criar mecanismos de segurança e atuação no controlo dos projetos de instalação industrial aceites, salvaguardando os valores de apoio e investimento municipal envolvidos e evitando situações de injustiça entre projetos instalados.

Pretende ainda, de uma forma muito clara, dar às empresas candidatas à instalação, em processo de instalação ou já instaladas, um quadro de responsabilidades de atuação e relacionamento, pelo qual se têm de reger no âmbito

da convivência social e económica proporcionada pela sua instalação no loteamento de Expansão da Área de Acolhimento Empresarial de Arouca.

Os custos associados às medidas projetadas pelo referido Regulamento são claramente superados pelos benefícios que se proporcionam à população, contribuindo decisiva e inquestionavelmente para o desenvolvimento económico local, sendo de todo proveitoso para o Município de Arouca a sua aprovação e concretização.

O início do procedimento foi autorizado por deliberação do órgão executivo de 05/09/2023 e publicitado no sítio institucional do Município - www.cm-arouca.pt - nos termos do artigo 98.º do código do procedimento administrativo, não se tendo ninguém constituído como interessado no procedimento.

Assim, ao abrigo do preceituado no nº7 do artigo 112º e do artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, nos termos do disposto nas alíneas i) e n) do nº 2 do artigo 23º conjugadas com a alínea k) do nº 1 do artigo 33º e com a alínea g) do n.º 1 do artigo 25º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, elabora-se o presente regulamento de venda dos lotes do loteamento de Expansão da Área de Acolhimento Empresarial de Arouca.

ARTIGO 1º

OBJETO

1 - O presente regulamento tem por objeto a alienação de 18 lotes de terreno destinados à instalação de indústrias, comércio ou serviços, sitos no lugar da Mata, freguesia e concelho de Arouca, cuja identificação consta da planta síntese do respetivo loteamento, que constitui o anexo I, com os números E1 a E18.

2 - Cabe à Câmara Municipal decidir sobre o momento mais oportuno para a alienação, o número de lotes a alienar em cada momento e a base de licitação dos que sejam postos a concurso.

ARTIGO 2º

INFRAESTRUTURAS

1 - Os referidos lotes serão servidos pelas seguintes infraestruturas:

a) arruamentos;

b) rede de abastecimento de água a construir até ao limite de cada um dos lotes;

c) rede de esgotos domésticos e de águas pluviais a construir até ao limite de cada um dos lotes;

d) rede elétrica;

e) caixa junto de cada lote que permite a ligação em média tensão.

2 - As ligações desde as ruas públicas até ao interior dos lotes são da responsabilidade de cada um dos adquirentes desses mesmos lotes.

3 - O tratamento dos resíduos líquidos industriais será da responsabilidade de cada um dos adjudicatários dos lotes que através de sistema próprio e adequado, o fará no interior do respetivo lote, a menos que os adjudicatários, individual ou coletivamente, se proponham concretizar solução alternativa que a Câmara aceite.

ARTIGO 3º

INDÚSTRIAS ADMITIDAS

1 - No loteamento a que se reporta este regulamento não será admitida a instalação de indústrias consideradas poluentes, e, desde logo, as do tipo 1 definidas no artº 11º, nº 2 do Sistema de Industria Responsável, aprovado em Anexo ao Decreto – Lei nº 169/2012, de 01/08.

2 - Cabe à Câmara Municipal a decisão final sobre a natureza poluente ou não das indústrias não expressamente designadas no número anterior para efeitos de admissão ou exclusão ao concurso.

ARTIGO 4º

CONCURSO DE ADMISSÃO

1 - Ao concurso poderão candidatar-se todas as pessoas singulares ou coletivas legalmente constituídas.

2 - O concurso de admissão será aberto por meio de aviso a fixar nos locais públicos do costume e a publicar, pelo menos, num dos jornais locais.

3 - O prazo de concurso será de 10 dias úteis contados da data da última publicação referida no número anterior.

§ único — Em caso de publicação em mais que um jornal, o prazo conta-se da data da última.

4 - Findo o prazo estabelecido no número anterior, será elaborada, por uma comissão a designar para o efeito, a lista provisória dos concorrentes admitidos, admitidos condicionalmente e excluídos, com a fundamentação devida.

5 - Os candidatos admitidos condicionalmente e excluídos serão notificados por via postal, sob registo com aviso de receção, podendo os primeiros preencher as deficiências de instrução da sua candidatura, no prazo máximo de 5 dias úteis, contados do dia seguinte ao da notificação.

6 - A lista definitiva será elaborada após o decurso do prazo estabelecido no número anterior, pela comissão referida no número 4 e submetida à consideração da Câmara Municipal para os efeitos previstos no artigo 3º.

7 - No caso de não haver candidatos admitidos condicionalmente ou excluídos, a lista a que se refere o n.º 4 será, desde logo, considerada definitiva.

8 - Da lista definitiva será dada publicidade através de aviso afixado em local adequado do edifício sede da Câmara Municipal e de notificação, pela forma estabelecida no número 5, aos candidatos excluídos.

ARTIGO 5º

FORMALIZAÇÃO DAS CANDIDATURAS

As candidaturas serão formalizadas mediante requerimento de modelo tipo a fornecer pelos serviços, instruído com os seguintes documentos:

a) cartão de contribuinte, caso não possua cartão de cidadão;

b) Bilhete de Identidade ou cartão de cidadão do candidato, tratando-se de pessoa coletiva, da pessoa que a representa com poderes para o ato, comprovando esta sua qualidade e poderes;

c) memória descritiva da atividade a exercer, donde constem, no mínimo, os seguintes elementos:

1 - designação da atividade e respetiva classificação nos termos do anexo I do Decreto- Lei nº 169/2012, de 01/08;

2 - Matérias-primas e subsidiárias a utilizar;

3 - Produtos a fabricar;

4 - Caracterização qualitativa e quantitativa dos efluentes líquidos industriais, das emissões gasosas e dos resíduos produzidos, quando for o caso;

5 - descrição dos sistemas de tratamento dos efluentes líquidos industriais, das emissões gasosas e dos resíduos com indicação do respetivo destino, quando for o caso.

ARTIGO 6º

CONDIÇÕES DE VENDA

1 - Os adquirentes dos lotes de terreno a que se refere o presente regulamento, ficam sujeitos às seguintes obrigações:

a) a construir as instalações industriais de harmonia com o Plano Diretor Municipal, projeto de loteamento aprovado, regulamento geral das edificações urbanas e pelas demais normas legais aplicáveis à construção;

b) a exercer a atividade no respeito pelas normas legais disciplinadoras estabelecidas, nomeadamente, no Decreto – Lei nº169/2012, de 01/08 ;

c) a apresentar a comunicação prévia, devidamente instruída, das obras de edificação na Câmara Municipal, no prazo de 9 meses contados da data referida na alínea anterior;

d) a apresentar, dentro dos prazos que lhes forem fixados, os elementos que venham a ser solicitados pela entidade competente no âmbito da comunicação prévia;

e) a dar início à construção das respetivas instalações no prazo de 6 meses contados da data do pagamento das taxas devidas pela apresentação da comunicação prévia referida na al. c) e a concluí-las no prazo máximo de 2 anos contados da mesma data;

f) a fixar a sede social em Arouca, pelo menos desde o início da laboração e a mantê-la aí enquanto esta durar;

g) e a não utilizar as instalações para outra atividade industrial ou fins diferentes daqueles para que foram inicialmente autorizados sem nova autorização da Câmara Municipal.

2 - Em casos excecionais, devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal, os prazos fixados nas alíneas do número anterior podem ser prorrogados, a requerimento dos interessados, por períodos certos e determinados.

3 - Durante o prazo de 5 anos contados da data da celebração da escritura, os lotes de terreno, bem como os edifícios neles construídos, não poderão ser alienados entre vivos, arrendados ou onerados, nem tão pouco poderá ser cedido o seu gozo a qualquer titulo, exceto se a alienação, arrendamento ou cedência for feita a favor de sociedade por quotas, legalmente constituída, na qual o adquirente seja sócio com mais de 50% do capital social.

§ 1º - É contudo permitida a constituição de hipoteca sobre o lote para garantia de financiamento à construção do edifício e equipamento a instalar quando obtido junto de instituições de crédito.

§ 2º - O ónus de inalienabilidade, não oneração e não cedência do gozo do lote, com a exceção consignada no parágrafo antecedente, bem como as condições mencionadas nas alíneas a) a g) do nº1 e no nº 2 deverão constar da escritura de alienação desse lote ao arrematante, devendo este fazer prova do registo dos mesmos na Conservatória do Registo Predial, no prazo de 90 dias contados da data da escritura.

ARTIGO 7º

INCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES

1 - O não cumprimento das obrigações referidas no artigo anterior é causa de imediata resolução do contrato, ficando o adquirente apenas com direito:

a) ao recebimento do valor correspondente a 50% do preço pelo qual foi transmitido o lote, sem quaisquer juros ou atualização;

b) e a levantar as benfeitorias que haja feito no lote, desde que o possa fazer sem detrimento do mesmo.

2 - No caso de resolução do contrato, as partes conferem à escritura de compra e venda, acompanhada da ata da reunião da Câmara Municipal de Arouca em que venha a constar a deliberação de resolução e ao comprovativo da notificação dessa resolução, que poderá ser efetuada pessoalmente, por carta registada com aviso de receção ou por notificação judicial avulsa, conforme opção da alienante, força de título

bastante para o registo da resolução do contrato e do respetivo pedido de cancelamento da inscrição da aquisição a favor do adquirente.

ARTIGO 8º

FORMA DE VENDA

1 - A alienação dos lotes de terreno será feita mediante prévia licitação em hasta pública.

2 - Só será permitida a licitação pelos concorrentes admitidos ao concurso nos termos do artigo 4º;

3 - A adjudicação será feita ao concorrente que fizer a oferta mais elevada;

§ único - Os concorrentes admitidos poderão porém fazer-se representar na licitação por procurador desde que este exiba, no início da praça, a procuração com poderes para tal;

4 - A licitação decorrerá em ato público, em local, data e hora a fixar pela Câmara Municipal;

5 - A decisão referida no número anterior será publicitada mediante aviso a afixar em local adequado do edifício sede da Câmara Municipal e notificada aos concorrentes admitidos por via postal, sob registo com aviso de receção;

6 - Na licitação não serão permitidos lanços inferiores a €100,00;

7 - Logo que encerrada a licitação de cada lote, o funcionário ou agente que presidir ao ato público declarará a respetiva adjudicação nos termos do número 3.

ARTIGO 9º

PAGAMENTOS

1 - Os adjudicatários dos lotes de terreno depositarão nos cofres da Câmara Municipal, mediante guia a solicitar na Divisão de Administração Geral e Recursos Humanos, importância correspondente a 10% do valor da adjudicação, até às 16 horas e 30 minutos do primeiro dia útil que se seguir ao da hasta pública.

§ único – Se o depósito não for efetuado dentro do prazo fixado considerar-se-á, desde logo, a adjudicação sem efeito, ficando o adjudicatário obrigado a pagar à Câmara, a título de cláusula penal, valor igual ao da importância que deveria depositar.

2 - O pagamento dos restantes 90% será efetuado nos termos seguintes:

- 40% no prazo de 30 dias contados da data da hasta pública;

- 50% na data da celebração da escritura;

§ único – A falta de pagamento dentro dos prazos estabelecidos implica a imediata resolução da alienação, ficando ainda o adjudicatário obrigado a pagar à Câmara Municipal, também a título de cláusula penal, importância igual à referida no § único do número precedente.

3 – Sem prejuízo das indemnizações devidas nos termos dos números anteriores, a Câmara poderá porém, sempre que circunstâncias excecionais, por ela aceites, o justifiquem, conceder por uma única vez, um novo prazo, para pagamento das prestações vencidas e não pagas, acrescidas de juros à taxa legal, contados da data do vencimento de cada uma delas.

4 – Para efeitos do disposto no número anterior a Câmara notificará os interessados, por via postal com aviso de receção, para, querendo, procederem ao pagamento da prestação em falta no prazo máximo de 15 dias contados da data da receção do respetivo ofício.

ARTIGO 10º

DISPOSIÇÕES DIVERSAS

1 - Os encargos fiscais devidos pela arrematação e transmissão dos lotes, designadamente o IMT e o imposto de selo, bem como os emolumentos e outras despesas com a escritura, são, como é de lei, da conta do adjudicatário;

2 - A escritura relativa à transmissão será realizada na data que o seu Presidente designar, conquanto notifique os adjudicatários, por via postal sob registo com aviso de receção, com a antecedência mínima de 15 dias em relação à data designada.

3 – A não comparência do adjudicatário na data designada para a realização da escritura sem justificação que a Câmara aceite, determina a imediata resolução da alienação, nos termos, com as devidas adaptações, do consignado no § único do n.º2 do art.º 9.º deste Regulamento.

4 - As dúvidas ou omissões suscitadas na interpretação deste regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal

Paços do Município, …….

O Presidente da Câmara,

_____

___provado por deliberação da Câmara Municipal tomada em reunião de ____/____/____.

A Câmara Municipal,

_____

_____ _____

_____ _____

_____ _____

_____ autorizada a alienação e ___provado o regulamento de venda de lotes do loteamento industrial da Mata, Arouca em sessão da Assembleia Municipal realizada em ____/____/____/.

A Mesa da Assembleia Municipal,

_____

_____

_____