



Regulamento da Zona Industrial do Salgueiro

Nota Justificativa

Desde a tomada de posse deste executivo têm sido inúmeros os pedidos de localização para a implantação de unidades empresariais, situações com as quais temos lidado com a maior atenção e proactividade, na procura de alavancar as vantagens competitivas inegáveis do nosso território; a sua localização estratégica e a forte vocação industrial já instalada.

Uma das prioridades traçadas é a criação de condições para dar resposta a estas solicitações, trabalhando ao nível do planeamento territorial no sentido de dispormos de áreas de localização empresarial com potencial de instalação.

Actualmente existem em Mangualde algumas áreas empresariais onde se localizaram muitas das empresas do concelho. Estas áreas, inseridas em muitos casos em áreas urbanas, não beneficiam de serviços comuns e acessibilidades dedicadas e/ou preferenciais.

Em muitas das empresas que se encontram dispersas, verifica-se a existência de 2 áreas Industriais sendo a de maior relevo a Zona Industrial do Salgueiro. Trata-se de um aglomerado de empresas cuja actividade está algo condicionada pela debilidade infraestrutural do território que ocupa. Decorrem neste momento obras de requalificação e alargamento desta Zona Industrial, permitindo no médio prazo a instalação de cerca de 100.000m² de actividade empresarial que responderão somente a uma parte das solicitações de instalação manifestadas no passado recente.

Tendo em conta que as actuais condições de venda de lotes resultaram de deliberação de Câmara que data de 24 de Janeiro de 1997 é fundamental efectuar uma revisão e actualização dos princípios que regem a selecção e atribuição de espaços para o desenvolvimento da actividade económica no Concelho, sendo a Zona Industrial do Salgueiro um dos pilares deste desenvolvimento.

Art.º 1º Lei Habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do artigo 241.º, e n.º 7 do art.º 112.º, da Constituição da República Portuguesa conjugado com as alíneas a) e i), do n.º 2, do art.º 53.º, e alíneas f), do n.º 1 e a) do n.º 7, do art.º 64.º, da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro na redacção dada pela Lei nº 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

Art.º 2.º
Objecto

O presente regulamento estabelece as regras e as condições que regem a transmissão e utilização dos lotes localizados na Zona Industrial do Salgueiro, propriedade do Município de Mangualde.

Art.º 3.º
Princípios Gerais

O regime estabelecido neste regulamento rege-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- b) Fomentar o desenvolvimento e ordenamento industrial;
- c) Estimular a reestruturação e diversificação dos sectores já implementados;
- d) Apoiar novas iniciativas empresariais;
- e) Fomentar a criação do emprego.

Art.º 4.º
Candidatura

1 - A formalização da candidatura para a aquisição de direitos sobre o(s) lote(s) deverá ser apresentada ao Presidente da Câmara Municipal de Mangualde em requerimento que deverá ser acompanhado de resumo do plano de investimento conforme ficha de candidatura e declaração de conhecimento do presente Regulamento e aceitação das condições nele estabelecidas (documentos anexos).

2 – A avaliação da candidatura, inclusive para efeitos de desempate e seriação, basear-se-á nos seguintes critérios:

a) - Competitividade da empresa

- 1) Inovação nos produtos e serviços a prestar;
- 2) Inovação tecnológica;
- 3) Investimento previsível em Inovação e Desenvolvimento;
- 4) Projectos de investimento com forte pendor transformador e gerador de valor acrescentado às matérias-primas;

b) – Valorização da estrutura económica e empresarial do Concelho

- 1) Volume de Investimento previsto;
- 2) Contributo para a internacionalização;

c) – Valorização do Recursos Humanos

- 1) Numero de postos de trabalho a criar;
- 2) Numero de postos de trabalho para pessoal qualificado;

d) – Ambiente e condições de trabalho

- 1) Ausência ou correcção de efeitos ambientais nefastos;
- 2) Relocalização de indústrias que se encontrem a laborar em espaço urbano no Concelho de Mangualde;



3) Relocalização de empresas com sede em outros Concelhos desde que transfiram a sua sede social para o Município de Mangualde no prazo de 60 dias a contar da data da emissão da licença de utilização.

3 – Os serviços da Câmara Municipal de Mangualde procederão à apreciação das candidaturas apresentadas, de acordo com os critérios definidos no número anterior. A apreciação será efectuada caso a caso com base nos elementos apresentados e da decisão tomada não há lugar a recurso.

4 – A definição dos lotes e respectivas dimensões dependem das possibilidades oferecidas pelo terreno onde se irá fazer o loteamento, podendo o desenho dos lotes não coincidir absolutamente com os pedidos formulados na ficha de candidatura.

5 – Em qualquer caso dar-se-á prioridade aos interessados que tenham qualquer compromisso com a Câmara, resultante da negociação de terrenos para a constituição da zona industrial do Salgueiro.

Art.º 5.º **Preços e Incentivos**

1 - O preço de venda por metro quadrado é formado por duas componentes:

- a) Preço por cada metro quadrado de terreno: 3,40€ (três euros e quarenta cêntimos);
- b) Preço por cada metro linear de frente de cada lote: 35,00€ (trinta e cinco euros);

O preço final de venda do(s) lote(s) resulta da seguinte fórmula: (área do lote x 3,40 €) + (metros lineares de frente do lote x 35,00 €).

Pretende-se desta forma introduzir um factor de ajustamento que leve em linha de conta a valorização das frentes dos lotes, permitindo uma justa valorização para as necessidades de exposição pública de cada investimento.

Art.º 6.º **Formalização da Adjudicação**

1 – A decisão de autorização de venda é comunicada ao interessado por meio de carta registada com aviso de recepção, notificando-se o mesmo para a obrigatoriedade de comparecer na Câmara Municipal num dos 10 dias subsequentes, a fim de outorgar o contrato-promessa.

2 – A notificação referida no número anterior será acompanhada de minuta de contrato a celebrar, a qual se considerará aprovada se nenhum reparo ou sugestão for apresentado no prazo de 5 dias.

Art.º 7.º

Contrato-promessa e escritura de compra e venda

1 – Dos contratos relativos à alienação dos lotes deve constar nomeadamente:

- a) a identificação dos outorgantes e do lote ou lotes a vender;
- b) o tipo de actividade empresarial a instalar;
- c) o preço total da venda;
- d) menção expressa de que ambos os outorgantes – vendedor e comprador – os aceitam e se obrigam a cumpri-los nos seus precisos termos;
- e) o disposto nas alíneas a) a i), do n.º 1, do art.º 11º, do presente regulamento;
- f) o disposto no art.º 12.º.

2 – Os contratos-promessa de compra e venda estipularão ainda o prazo para a celebração da escritura pública de compra e venda.

3 – Em caso de celebração de contrato-promessa de compra e venda, o promitente-comprador procede ao pagamento imediato de uma quantia a título de sinal e princípio de pagamento de valor correspondente a 60% do preço total.

4 – O pagamento dos restantes 40% será feita no acto de outorga da escritura de compra e venda.

5 – A não celebração da escritura por facto imputável ao requerente importa para este a perda do sinal e dos direitos que para ele advenham da deliberação municipal e do contrato-promessa.

Art.º 8.º

Cessão da Posição Contratual

1 – Até à realização da escritura, os adquirentes dos lotes não podem ceder a sua posição, excepto se a Câmara Municipal assim o autorizar, por escrito, sob pena de nulidade.

2 – Para obter a competente autorização da Câmara Municipal, com vista a uma eventual cessão da posição contratual, o adquirente deverá solicitá-la por escrito, identificando o cessionário, as condições de cessão e fundamentando o pedido.

3 – Esta autorização tem, em qualquer caso, de ser pedida antes da marcação da data da escritura e será recusada liminarmente sempre que seja determinada por intuíto lucrativos.

4 – A cessão de posição contratual obriga o adquirente ao total cumprimento do presente Regulamento.

Art.º 9.º

Despesas e Obrigações Fiscais

1 – As despesas que resultam do contrato-promessa, designadamente do imposto de selo e do reconhecimento de assinatura, e da escritura de compra e venda constituem encargo do (s) adquirente (s) do lote.



2 – Os adquirentes dos lotes obrigam-se a cumprir todas as obrigações fiscais e outras decorrentes do contrato-promessa e as necessárias à formalização da escritura e ao registo na Conservatória do Registo Predial.

Art.º 10.º
Inalienabilidade Temporária

1 – Antes de decorrido o prazo de cinco anos contados da data da escritura, os lotes e os edifícios neles construídos só podem ser alienados pelo primitivo adquirente mediante autorização prévia da Câmara Municipal, reservando-se esta o direito de preferência na venda dos lotes.

2 – Em caso de força maior – morte, insolvência ou cessão de actividade – a venda dos lotes e das construções neles efectuadas, antes de decorrido o período referido no número anterior, só pode ser feita à Câmara Municipal de Mangualde pelo valor de uma avaliação efectuada pela Comissão da Avaliação Patrimonial dos Bens Móveis Duradouros e Imóveis da Autarquia.

Art.º 11.º
Preferência em caso de alienação

1 – Sem prejuízo do disposto no art.º 8.º, em caso de alienação total ou parcial, a título gratuito ou oneroso, ou em qualquer forma de transmissão para outrem dos direitos de propriedade, posse, detenção, utilização dos lotes de terrenos, ou quaisquer outros actos com que obtenha o mesmo resultado, bem como das construções neles implantadas ou em processo de construção são observados os trâmites seguintes:

a) sempre que o proprietário pretenda efectuar a transmissão dos bens supra mencionados comunica a sua intenção à Câmara Municipal identificando o seu interlocutor no negócio e descrevendo, com detalhe, o projecto de transmissão e respectivas cláusulas;

b) a comunicação aludida na alínea anterior é efectuada por carta registada com aviso de recepção;

c) recebida a comunicação, deve a Câmara Municipal exercer o seu direito de preferência no prazo de 30 dias;

d) a Câmara Municipal tem o direito de preferir na alienação pelo valor real actualizado dos bens, deduzidas as participações recebidas;

e) se o valor actualizado do bem for inferior ao valor indicado pelo transmitente, deverá a Câmara procurar chegar a acordo quanto ao valor a pagar ao mesmo;

f) na falta de acordo, deverá a Comissão da Avaliação Patrimonial dos Bens Móveis Duradouros e Imóveis da Autarquia intervir e determinar o valor real actualizado da coisa ou direito, objecto da transmissão;

g) a Câmara Municipal goza do direito de preferência em caso de venda ou adjudicação ou qualquer outra forma de alienação dos lotes e ou das edificações nele implantadas em processo de execução fiscal ou judicial em que tais bens sejam penhorados;

h) as disposições contidas nas alíneas a) a f) não se aplicam à sucessão *mortis causa*;

i) se a Câmara não exercer a preferência ou se tiver ocorrido sucessão *mortis causa*, o novo adquirente ficará obrigado a cumprir todas as obrigações assumidas pelo primitivo adquirente e as que decorram da lei e do presente regulamento.

2 – Estas condições de preferência são entendidas como ónus e como tal constam do contrato-promessa, da escritura e do registo do lote na Conservatória do Registo Predial.

Art.º 12.º

Prazo para apresentação de Projecto

1 – Os adquirentes apresentam o projecto de instalação da unidade pretendida no prazo de 120 dias a contar da data da realização do contrato-promessa ou no prazo de 90 a contar da escritura.

Art.º 13.º

Prazos de construção

1 – Os prazos de construção são fixados, em cada caso, pela Câmara Municipal, considerando, designadamente, a natureza da indústria, a dimensão, a dimensão das instalações e o volume do investimento realizado.

2 – Se ocorrer qualquer caso imprevisto ou motivo de força maior, devidamente justificado, pode a Câmara Municipal autorizar a prorrogação do prazo de construção inicialmente fixado pelo tempo estritamente necessário.

Art.º 14.º

Prazo para início da laboração

Findos os prazos referidos no artigo anterior e emitida a autorização de utilização e ou de exploração, o adquirente tem o prazo máximo de 120 dias para dar início à actividade empresarial.

Art.º 15.º

Direito de reversão

1 – Em caso de incumprimento dos prazos fixados nos artigos 12.º, 13.º e 14.º deste regulamento, a Câmara Municipal notifica o proprietário em falta para, no prazo de 10 dias, justificar a razão do incumprimento.

2 – Se a Câmara considerar fundamentadas as razões apresentadas pelo proprietário pode prorrogar-lhe por mais 90 dias o prazo para a prática dos actos em falta.

3 – Se as razões apresentadas não forem julgadas como validamente justificativas do atraso, revertem para o município sem direito a qualquer indemnização, os lotes de terreno e todas as obras e benfeitorias aí implantadas que não possam ser levantadas sem detrimento da coisa, obrigando-se a Câmara Municipal a devolver apenas em singelo as importâncias que tiver recebido a título de sinal ou reforço de sinal.



Art.º 16.º

Dúvidas de Interpretação e Aplicação

A resolução de quaisquer dúvidas de interpretação e/ou aplicação do articulado deste Regulamento será sempre da competência e responsabilidade do órgão executivo.

Art.º 17.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor logo que aprovado pela Assembleia Municipal de Mangualde e decorridos os prazos legais, revogando as condições de venda anteriormente definidas para o local.

Mangualde, 16 de Agosto de 2010

O Vice-Presidente da Câmara

(Joaquim Manuel Patrício Ferreira)