

2ª ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO MUNICIPAL DO PARQUE EMPRESARIAL DO CASARÃO

Artigo 1.º

2ª Alteração ao Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão

1 – É alterada a legislação habilitante constante no último parágrafo do Preâmbulo do Regulamento, e os artigos 5.º e 14.º do mesmo Regulamento, que passam a ter a seguinte redação:

“Preâmbulo

(...)

Desta forma, e tendo em conta o referido na k) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, com a remição para a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º da mesma lei a Assembleia Municipal de Águeda, sob proposta da Câmara Municipal de Águeda, aprova o regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão.

Artigo 5.º

Procedimento

1. A venda dos lotes ou a constituição do direito de superfície sobre os mesmos realizar-se-á por negociação direta com os interessados que apresentem candidatura, a qual será escrutinada de acordo com as regras constantes no presente regulamento.
2. Na venda dos lotes ou na constituição de direitos de superfície, podem intervir entidades bancárias, única e exclusivamente como entidades financiadoras de investimentos de cariz industrial, comercial ou de serviços (com exceção do setor imobiliário) por parte de empresas/interessados, devendo cumprir todas as regras constante no presente regulamento.

Artigo 14.º

Penalidades e Reversão dos lotes vendidos

1. (...).
2. (...).
3. (...).

ÁGUEDA

CÂMARA MUNICIPAL

4. (revogado)
5. (revogado)
6. (revogado)”

Artigo 2.º**Republicação**

É republicado no Anexo 1 o Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão, com a atual redação.

Artigo 3.º**Entrada em vigor**

O presente entra em vigor após a aprovação pela Assembleia Municipal e respetiva publicação em edital a ser fixado nos lugares de estilo.

ANEXO 1

**REGULAMENTO MUNICIPAL DO PARQUE EMPRESARIAL DO CASARÃO
 REPUBLICAÇÃO**

REGULAMENTO MUNICIPAL DO PARQUE EMPRESARIAL DO CASARÃO

PREÂMBULO

A criação de bolsas de solo municipal, destinadas à instalação de atividades industriais, é uma das ações mais relevantes para o desenvolvimento equilibrado do Concelho de Águeda, tendo em conta o peso que o sector industrial apresenta no Município.

Ao longo das últimas décadas, a especulação fundiária sobre os solos de cariz industrial conduziu a situações latentes de perda de investimento e de perda de dinâmica económica, e acarretou problemas urbanísticos e ambientais graves, tendo em conta a dispersão industrial existente e a incapacidade das empresas de se deslocalizarem para áreas adequadas, face ao elevado custo do solo.

Atendendo a esta situação, a Câmara Municipal de Águeda colocou em marcha um plano de criação de parques empresariais de génese municipal, do qual o Parque Empresarial do Casarão é o primeiro resultado visível.

Neste contexto, e aprovado o Plano de Pormenor que deu origem ao parque, torna-se agora necessário regular a disponibilização de lotes no parque empresarial, assim como todo o processo de candidatura. Nesta perspetiva, o presente regulamento define um conjunto de normas que permitirão que o processo de alienação de lotes e de cedência em direito de superfície se processe de forma clara e equitativa entre todos os que pretendem vir a instalar-se nos lotes existentes no Parque Empresarial.

Desta forma, e tendo em conta o referido na k) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, com a remissão para a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º da mesma lei a Assembleia Municipal de Águeda, sob proposta da Câmara Municipal de Águeda, aprova o regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão.

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS

Artigo 1.º

Objeto de Aplicação

O presente regulamento estabelece as regras e critérios que regem a venda e cedência na modalidade de direito de superfície dos lotes municipais inseridos no Parque Empresarial do Casarão, adiante designado por PEC.

Artigo 2.º
Âmbito Territorial

O presente regulamento aplica-se, única e exclusivamente, à área do Plano de Pormenor do Parque Empresarial do Casarão.

Artigo 3.º
Objetivos

Os objetivos gerais de implementação do PEC e do presente regulamento de venda de lotes são:

- a) Disponibilizar lotes industriais a preços acessíveis,
- b) Criar parques empresariais devidamente infraestruturados e adaptados às necessidades atuais,
- c) Melhorar as condições ambientais e urbanísticas dos aglomerados urbanos e do Concelho, retirando destes as unidades industriais em funcionamento e relocando-as em parques devidamente adaptados para o efeito.

Artigo 4.º
Gestão

A gestão de todo o PEC, quer em termos de procedimentos administrativos, quer em termos de promoção, gestão e de funcionamento, é da responsabilidade da Câmara Municipal de Águeda (adiante designada de Câmara Municipal), nomeadamente do Gabinete de Apoio ao Empresário.

CAPÍTULO II – CONDIÇÕES GERAIS

Artigo 5.º
Procedimento

1. A venda dos lotes ou a constituição do direito de superfície sobre os mesmos realizar-se-á por negociação direta com os interessados que apresentem candidatura, a qual será escrutinada de acordo com as regras constantes no presente regulamento.

2. Na venda dos lotes ou na constituição de direitos de superfície, podem intervir entidades bancárias, única e exclusivamente como entidades financiadoras de investimentos de cariz industrial, comercial ou de serviços (com exceção do setor imobiliário) por parte de empresas/interessados, devendo cumprir todas as regras constante no presente regulamento.

Artigo 6.º
Direito de Superfície

1. O direito de superfície é constituído pelo prazo de 50 anos, renovando-se automaticamente por sucessivos períodos de 10 anos, salvo o disposto nos números seguintes.

2. O superficiário pode denunciar a cedência do direito de superfície, mediante comunicação por escrito à Câmara Municipal, com uma antecedência mínima de 30 dias sobre o termo do prazo previsto no n.º 2 do artigo 8.º, avaliando-se as benfeitorias existentes no lote, de que o superficiário será indemnizado aquando da subsequente venda, transmissão ou cedência do lote pela autarquia.

3. A Câmara Municipal pode denunciar o contrato, mediante comunicação por escrito ao superficiário, a enviar com antecedência mínima de 30 dias sobre o fim do prazo ou das suas renovações, aplicando-se o disposto no nº anterior quanto às benfeitorias.

4. O superficiário procede ao pagamento de prestações anuais de € 1,00/m² do lote.

5. A prestação é atualizada anualmente, em função do valor da inflação (índice de preços ao consumidor).

ÁGUEDA



CÂMARA MUNICIPAL

6. A solicitação do superficiário, o direito de superfície pode ser convertido em direito de propriedade, mediante pagamento da quantia resultante da diferença entre o valor do lote e o valor das prestações já liquidadas, agravada em 3% [Preço do lote = (valor de lote – valor das prestações liquidadas) x 1,03].

7. O valor das benfeitorias, referidas nos números anteriores é definido por uma comissão constituída por 3 peritos, um nomeado pela Câmara Municipal, um nomeado pelo superficiário e o terceiro designado pelos 2 anteriores.

8. Decorridos 3 meses sobre o incumprimento dos prazos previstos no n.º 2 do artigo 8.º, a Câmara Municipal pode exercer o direito de reversão sobre o lote, desde que tal considere adequado à prossecução do interesse público.

9. A reversão do direito de superfície não confere ao superficiário qualquer direito a indemnização, exceto, caso existam, pelas benfeitorias que tenha executado, aplicando-se o disposto na parte final do n.º 2 e no n.º 6 do presente artigo.

Artigo 7.º

Venda

1. A venda dos lotes é efetuada pelo preço de 25,00 €/m².

2. O preço fixado pode ser reduzido, segundo deliberação do Executivo Municipal, nas percentagens e de acordo com os critérios seguintes:

- 1) 5% por m² para empresas/interessados que criem entre 5 a 10 novos postos de trabalho, diretos e líquidos, com a instalação da empresa/interessado ou até 6 meses após a sua instalação.
- 2) 7,5% por m² para empresas/interessados que criem entre 10 a 25 novos postos de trabalho, diretos e líquidos, com a instalação da empresa/interessado ou até 12 meses após a sua instalação.
- 3) 10% por m² para empresas/interessados que criem mais de 25 novos postos de trabalho, diretos e líquidos, com a instalação da empresa/interessado ou até 18 meses após a sua instalação.

3. O limite máximo de descontos por m², não pode, independentemente do número de trabalhadores, exceder os 25% do preço do lote.

4. No caso das bonificações mencionadas no número 1 do presente artigo, a bonificação é garantida pelo interessado, no ato de transmissão do bem, através das seguintes modalidades:

1. Prestação de Caução, em numerário, depositada na Tesouraria Municipal /Gabinete de Atendimento ao Município (GAM);
2. Garantia Bancária que garanta o imediato pagamento da importância considerada em dívida, quando solicitado pela Câmara Municipal.

5. No caso dos novos postos de trabalho, estes devem ser mantidos no mínimo por um prazo de cinco anos.

6. Caso, durante o prazo mínimo estipulado para manutenção do posto de trabalho, se verifique o não cumprimento desta regra, deverá ser devolvido, à Câmara Municipal, o montante referente ao desconto realizado no ato da venda/transmissão do lote, no prazo máximo de 30 dias úteis, após a verificação do não cumprimento das condições que conduziram à atribuição da bonificação, de acordo com o expresso no número 6 do presente artigo.

7. A comprovação da quantidade de postos de trabalho mantidos é assegurada através do envio semestral, pelas empresas ao Gabinete de Apoio ao Empresário da Câmara Municipal, do mapa de salários da Segurança Social para o período em causa, ou por verificação da Autarquia que fica, desde o momento da concessão do benefício, autorizada a entrar nas instalações da respetiva empresa.

8. No caso deste mapa não ser remetido ao Gabinete de Apoio ao Empresário no prazo máximo de 20 dias após o término de cada semestre, a Câmara Municipal acionará automaticamente a parte da caução ou da garantia bancária correspondente ao número de trabalhadores em falta

ÁGUEDA



CÂMARA MUNICIPAL

para cumprimento dos critérios de bonificação, tendo por referência o semestre anterior ou no caso da alínea a) do número 1 do presente artigo, o final dos seis meses após a instalação da empresa.

Artigo 8.º

Modalidades de Pagamento

1. O pagamento do lote/lotes é efetuado de imediato no ato da celebração da escritura ou do contrato de compra e venda.
2. Na constituição de direito de superfície, as prestações são pagas anualmente, a primeira no ato de celebração do contrato e as seguintes durante o mês imediatamente anterior ao ano a que respeitam, sob pena de constituição em mora.
3. Por deliberação do Executivo Municipal, podem ser permitidas outras modalidades e condições de pagamento.
4. Independentemente da modalidade de pagamento, terá sempre que se dar cumprimento no ato de celebração do contrato, ao referido do número 3 do artigo 7.º do presente regulamento, quando tal seja aplicável.

Artigo 9.º

Interesse Público

Nos casos em que seja reconhecido, pela Assembleia Municipal, o Interesse Público relativo à instalação de uma determinada empresa/atividade no PEC, poderá o Município reduzir o valor de venda constante no artigo 7.º do presente regulamento, na percentagem que assim for deliberada, podendo, inclusivamente, não cumprir os critérios de seleção constantes no artigo 10.º.

Artigo 10.º

Crítérios de Seleção

1. Nos casos em que se verifique que existem candidaturas simultâneas a um determinado lote, serão considerados os seguintes critérios de preferência, por ordem decrescente:
 - a) Empresa/interessado que crie o maior número de postos de trabalho;
 - b) Transferência de instalação de aglomerados urbanos;
 - c) Empresa/interessado sediado no Concelho;
 - d) Empresa/interessado que apresente maior pendor de inovação nos produtos.
2. Nos casos em que uma das empresas/interessados candidata a um determinado lote possua já outro imediatamente confinante, onde se encontre a laborar uma unidade industrial ou outro tipo de atividade, esta terá automaticamente privilégio na sua aquisição/constituição de direito de superfície, desde que o lote em causa se destine à ampliação da unidade industrial /atividade já instalada, ficando obrigada a concluir a construção no prazo de 2 anos.
3. Perante o incumprimento do prazo de construção referido no nº anterior, a Câmara Municipal pode exercer direito de reversão a favor do Município sobre o lote.

Artigo 11.º

Direito de Preferência

1. A Câmara Municipal gozará do direito de preferência sobre a alienação dos lotes e das construções neles entretanto edificadas pelo prazo de 15 anos, após a transmissão inicial do lote (celebração do contrato de compra e venda).
2. A Câmara Municipal gozará sempre do direito de preferência na transmissão do direito de superfície, bem como na adjudicação em liquidação e partilha do seu titular.
3. Exceciona-se dos números anteriores a venda da propriedade ou transmissão do direito de superfície em favor de locatário financeiro.

Artigo 12.º

Transmissão entre Terceiros

1. Qualquer transmissão para terceiros de direitos sobre o lote, assim como sobre as edificações, terá que ser comunicada à Câmara Municipal, no caso da propriedade, durante o prazo de 15 anos subsequentes à transmissão inicial do lote, no caso do direito de superfície, a todo o tempo, dando-se cumprimento ao definido no artigo 11.º.
2. Nos casos em que a Câmara Municipal não ative o direito de preferência, a transmissão de direitos sobre o lote e eventuais edificações existentes terá que cumprir as seguintes condições:
 - a) Transmissão sem edificação – O preço será igual ao da aquisição/constituição do direito de superfície inicial.
 - b) Transmissão com edificação – O preço será igual à soma do valor de aquisição/constituição do direito de superfície inicial do terreno, com o valor de avaliação da edificação/edificações existentes no lote.
3. Para os casos definidos na alínea b) do número anterior, a Câmara Municipal nomeará uma comissão arbitral, nos termos do artigo 15.º, a qual fará a avaliação independente da edificação, de forma a evitar situações de especulação.

Artigo 13.º

Prazo de Construção

1. Após a realização da escritura ou contrato de venda ou de constituição de direito de superfície, a empresa/interessado tem um prazo máximo de 1 ano para iniciar a construção, e 2 anos para obtenção da licença de utilização, findo os quais, não existindo qualquer justificação legal aceite pela Câmara Municipal, o direito de propriedade ou o direito de superfície poderão reverter para a Câmara Municipal, nos termos do definido no artigo 14.º.
2. Excetuam-se do número anterior as empresas cujo procedimento de licenciamento industrial ou a tramitação legal necessária ao seu licenciamento exija um prazo superior ao indicado, sendo que, nestes casos, o prazo conta a partir da data da conclusão do respetivo procedimento de licenciamento.

Artigo 14.º

Penalidades e Reversão dos lotes vendidos

1. O não cumprimento dos prazos e normas constantes do presente regulamento implica, exceto nos casos devidamente justificáveis e aceites pela Câmara Municipal, o pagamento por parte da empresa/interessado responsável pelo não cumprimento das mesmas de um valor adicional de 50,00 €/m² do lote/lotos.
2. O pagamento deverá ser executado no prazo máximo de 20 dias úteis após a notificação pela Câmara Municipal à empresa/interessado.
3. Findo o prazo definido no número 2 do presente artigo, sem que o pagamento tenha sido efetuado, a propriedade ou o direito de superfície sobre o lote/lotos em causa revertem automaticamente para a Câmara Municipal, com todas as benfeitorias neles existentes, sem direito a qualquer indemnização.
4. (revogado)
5. (revogado)
6. (revogado)

Artigo 15.º

Comissão Arbitral

1. Para qualquer situação em que seja necessária a avaliação de bens/benfeitorias ou resolução de qualquer disputa que surja no âmbito de aplicação deste regulamento, será constituída uma comissão arbitral.
2. A comissão arbitral é constituída por três técnicos, sendo um nomeado pela Câmara Municipal, um pela empresa/interessado e o terceiro por ambas as partes.

Artigo 16.º

Fracionamento

Nos casos dos lotes fracionados, aplica-se a cada uma das frações, na proporção da mesma, as regras constantes no presente regulamento.

CAPÍTULO III – PROCESSO DE CANDIDATURA

Artigo 17.º

Candidatura

1. As candidaturas deverão ser preferencialmente apresentadas on-line, em www.cm-agueada.pt/pec/candidaturas, podendo também ser efetuadas por qualquer outra via nos serviços da Câmara Municipal.
2. A Câmara Municipal reserva-se o direito de não aceitar uma determinada candidatura, justificando os motivos para tal facto no prazo de 5 dias após a entrada da mesma na Autarquia.

Artigo 18.º

Elementos de Candidatura

Os elementos a preencher/entregar para instrução do processo de candidatura, são os seguintes anexos ao presente regulamento que dele fazem parte integrante:

- a) Formulário da Candidatura – Anexo 1
- b) Questionário da Candidatura – Anexo 2

Artigo 19.º

Análise

1. A Câmara Municipal analisa as candidaturas e pronuncia-se no prazo de 30 dias, findo o qual comunica ao interessado a aceitação ou rejeição da mesma, e no caso de rejeição, informando-o dos motivos que conduziram a tal decisão.
2. Nos casos em que em termos de análise das propostas se verificar um empate para um mesmo lote, será realizada uma audiência, que ficará a cargo do Gabinete de Apoio ao Empresário, com as empresas/interessados em causa por forma a definir qual a que apresenta melhores condições para se instalar no lote em causa do PEC.

CAPÍTULO IV – AQUISIÇÃO DO LOTE

Artigo 20.º

Aquisição de Lote

1. Após a aceitação da proposta de candidatura pela Câmara Municipal, a empresa terá 30 dias para confirmar o interesse e solicitar a marcação da escritura/contrato que não deverá ocorrer num prazo superior a 60 dias da confirmação do interesse.

Artigo 21.º

Encargos das Escrituras/Contratos

Todos os encargos administrativos inerentes à compra ou constituição do direito de superfície dos lotes são da responsabilidade do adquirente/superficiário.

Artigo 22.º

Projeto-Tipo

1. Nos casos em que o adquirente/superficiário esteja interessado, a Câmara Municipal disponibilizará gratuitamente um projeto de arquitetura e especialidades para as tipologias tipo previstas no PEC, a fim de permitir o célere início do processo de comunicação prévia.
2. Para os casos referidos no número anterior, e desde que de acordo com a legislação em vigor tal seja possível, o adquirente/superficiário pode solicitar a admissão de comunicação prévia “na hora”, podendo de imediato dar início à construção da edificação para o lote/lotes.

CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 23.º

Achados Arqueológicos

Caso, durante a realização de obras de escavação com vista à edificação nos lotes, se verifique a existência de achados arqueológicos, devem ser imediatamente suspensas as obras e efetuada comunicação à Câmara Municipal, que procederá de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 24.º

Falsas Declarações

As falsas declarações, prestadas no âmbito do processo de candidatura que venham a ser verificadas durante o processo, implicam as seguintes punições:

1. Eliminação Imediata do Processo de Candidatura aquando do decurso da mesma;
2. Após a realização da escritura/contrato, aplicação dos critérios constantes nos números 1, 2 e 3 do artigo 14.º do regulamento;
3. Queixa criminal.

Artigo 25.º

Casos Omissos

Quaisquer omissões ou dúvidas surgidas na interpretação do presente regulamento, serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 26.º

Entrada em Vigor

O presente regulamento entra em vigor após a aprovação pela Assembleia Municipal e respectiva publicação em edital a ser fixado nos lugares de estilo.

ANEXO 1

Exmo. Senhor
 Presidente da Câmara Municipal de Águeda

(a preencher por pessoa em nome individual)

(Nome do Requerente), natural da Freguesia de , Concelho de , e residente na Freguesia de , Concelho de , titular do Bilhete de Identidade/Cartão do Cidadão n.º , com o número de identificação fiscal , estado civil , vem por este meio declarar que tomou conhecimento e aceita as normas constantes no Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão.

Data / /

Assinatura _____

Exmo. Senhor
 Presidente da Câmara Municipal de Águeda

(a preencher por empresas)

(Nome da Empresa), com sede social em , Concelho de , com o número de identificação fiscal , vem por este meio declarar que tomou conhecimento e aceita as normas constantes no Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão.

Data / /

Assinatura/Carimbo _____

ANEXO 2

1. IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE											
Nome											
Morada											
Telefone					Fax			email			
Bilhete Identidade /Cartão Cidadão					Arquivo			Data			
NIF											
2. IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA											
Nome da Empresa											
NIF					Capital Social						
Forma Jurídica	Empresa Individual - Empresário em Nome Individual										
	Estabelecimento Individual de Responsabilidade Limitada (E.I.R.L.)										
	Sociedade Unipessoal por Quotas										
	Sociedade Civil sob Forma Comercial										
	Sociedade por Quotas										
	Sociedade Anónima										
	Sociedade em Comandita										
Sociedade em Nome Colectivo											
Cooperativas											
Sede Social											
Telefone					Fax			e.mail			
3. CARACTERIZAÇÃO DA ACTIVIDADE/EMPRESA											
CAE					Tipologia Industrial	Tipo 1					
Nº Trabalhadores						Tipo 2					
Volume Negócios (€)						Tipo 3					
Principais Produtos											
Exportação	Sim - Principais Mercados										
	Não										
Localização	Espaço Industrial do Concelho				qual						
	Outra				qual						
4. PROJECTO A DESENVOLVER NO PEC											
Tipo de Actividade	Indústria				Descrição						
	Comércio										
	Serviços										
	Armazenagem										
	Logística										
Volume de Capital a Investir											
Novos Postos de Trabalho	5 a 10 trabalhadores				Prazo de Criação						
	10 a 25 trabalhadores				Qualificados		Homens			Mulheres	
	mais de 25 trabalhadores				Não Qualificados		Homens			Mulheres	
Produtos	Descrição										
Novos Mercados de Exportação											
5. OUTRAS CONSIDERAÇÕES (facultativo)											
6. LOTE (S) A AQUIRIR											
Número (s)											

Nota: No caso de se tratar de pessoa em nome individual, preencher apenas os campos 1, 4 e 6. No caso de empresas, preencher campos 2, 3, 4 e 6

Data _____
 Assinatura _____