MUNICÍPIO DE PORTO DE MÓS

Edital n.º 1212/2022

Sumário: Projeto de regulamento de alienação de lotes em áreas de atividades económicas programadas.

José Jorge Couto Vala, Presidente da Câmara Municipal de Porto de Mós, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 56.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, torna público que a Câmara Municipal em reunião ordinária realizada em 28 de julho de 2022, deliberou submeter a consulta pública o "Projeto de Regulamento de Alienação de Lotes em Áreas de Atividades Económicas Programadas", conforme documento em anexo.

Assim, nos termos e para os efeitos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, submete-se a consulta pública, para recolha de sugestões, o presente projeto de regulamento, por um prazo de 30 dias a contar da data da publicação do presente Edital no *Diário da República,* podendo as sugestões ser apresentadas junto do Gabinete de Educação, durante as horas normais de expediente ou enviadas por correio eletrónico para sig@municipio-portodemos.pt

Para constar e devidos efeitos, será este Edital afixado no Edifício dos Paços do Concelho, publicado na 2.ª série do *Diário da República* e no sítio da internet em www.municipio-portodemos.pt.

29 de julho de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal, *José Jorge Couto Vala.*

Projeto de Regulamento de Alienação de Lotes em Áreas de Atividades Económicas Programadas

As áreas de atividades económicas de Porto de Mós (Zona Industrial com PP), de Mira de Aire (Zona Industrial com PP) e do Juncal (Loteamento Industrial), consagram, nos respetivos Regulamentos, normas para a aquisição de lotes;

O Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Porto de Mós em vigor publicado através do Aviso n.º 8164/2019, de 10 de maio, revogou o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Porto de Mós, ficando aquela área sem regulamentação para a aquisição de lotes, cuja lacuna regulamentar dificultará a gestão ao nível da alienação de lotes que poderá inviabilizar a expansão empresarial local;

Por outro lado, reconhece-se que os regulamentos do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira de Aire e do Loteamento Industrial do Juncal careciam de atualização, por forma a dar resposta a questões relacionadas com a responsabilidade da implantação dos lotes;

A par disso, também se verificou que, para o mesmo efeito, ainda que em áreas geográficas diferentes (Mira de Aire e Juncal) existiam regulamentos individuais que implicavam um esforço acrescido na sua aplicação e menção sempre que se tratava destas matérias;

Pelo que, considerou-se oportuno criar um único Regulamento de Alienação de Lotes, que abranja todas as Áreas de Atividades Económicas objeto de programação, do concelho, na medida em que a compilação de normas sobre a mesma matéria num só instrumento jurídico contribuirá para uma gestão mais eficaz das mesmas.

Assim, considerando o poder regulamentar conferido às autarquias locais pelo disposto no n.º 7 do artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e nos termos e para os efeitos previstos na alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º e na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, elabora-se o presente projeto de Regulamento de Alienação de Lotes em Áreas de Atividades Económicas Programadas, a submeter à Câmara Municipal de Porto de Mós para posterior aprovação pela Assembleia Municipal de Porto de Mós.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante

Constitui legislação habilitante ao presente regulamento, os artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, alínea *m*) do n.º 1 do artigo 23.º, alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º e a alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual.

Artigo 2.º

Objeto

O presente regulamento define as normas e condições que regem a alienação de lotes para a instalação de empresas em Áreas de Atividades Económicas Programadas do concelho de Porto de Mós, propriedade do Município de Porto de Mós.

Artigo 3.º

Objetivos

Os objetivos que se pretende prosseguir com o presente Regulamento são os seguintes:

a) Fomentar a criação de emprego;
b) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
c) Dinamizar e fomentar a deslocação ou a instalação de novas unidades económicas;
d) Potenciar o desenvolvimento económico do Município;
e) Permitir a reestruturação, ampliação e diversificação das unidades industriais instaladas;
f) Apoiar novas iniciativas empresariais.

Artigo 4.º

Usos admitidos

Nas áreas de atividades económicas programadas do concelho de Porto de Mós, os lotes destinam-se à instalação de atividades industriais, de armazenagem, atividades comerciais e serviços, constantes da planta divulgada aquando a abertura das candidaturas.

Artigo 5.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

As normas estabelecidas no presente regulamento são cumulativas com os instrumentos de gestão territorial em vigor na respetiva área.

Artigo 6.º

Restrições à implantação das instalações

1 — As instalações geradoras de efluentes de laboração, de ruídos, de poluição atmosférica, de resíduos sólidos, que utilizem substâncias perigosas têm de assegurar o cumprimento de toda a legislação específica aplicável.

2 — As ligações às redes públicas de infraestruturas são encargo dos interessados e deverão ser requeridas à Câmara Municipal de Porto de Mós, a quem deverão ser pagos os respetivos custos de instalação, utilização e consumo.

CAPÍTULO II

Condições de Alienação

Artigo 7.º

Formas de alienação

1 — O procedimento de alienação de lotes pode ser desencadeado por iniciativa do interessado ou por iniciativa da Câmara Municipal.

1.1 — A iniciativa do interessado é feita através de manifestação de interesse, de acordo com o formulário próprio.

1.2 — A iniciativa por parte da Câmara Municipal, será feita através de edital e publicação no site do município.

2 — No caso em 1.1., recebida a manifestação de interesse a Câmara Municipal pondera a abertura do procedimento e comunica ao interessado, para que este proceda em conformidade com o disposto no artigo 11.º e 12.º

3 — A seleção é feita através de concurso pela aplicação dos critérios de seleção, nos termos previstos no artigo 13.º

Artigo 8.º

Preço de Venda

1 — O preço de referência de venda dos lotes é fixado, tendo em conta, nomeadamente:

a) A conjuntura económica;

b) O interesse para o Município de determinados investimentos e atividades;

c) A necessidade de desenvolvimento da atividade económica quer nas áreas programadas, quer no território do município;

d) Os fatores de empregabilidade;

e) A criação de sinergias entre as atividades empresariais existentes e potenciais;

f) As características e o universo de lotes a alienar;

g) Acessibilidades.

2 — O preço do metro quadrado para cada área de atividade económica é fixado pelo órgão executivo previamente à abertura do procedimento de candidaturas.

Artigo 9.º

Candidatos

1 — Pode candidatar-se à aquisição de lotes qualquer pessoa singular ou coletiva que reúna os requisitos exigidos no presente regulamento e que não se encontrem em qualquer das situações previstas no artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos e que não possua qualquer dívida ao Município de Porto de Mós.

2 — Entende-se por «pessoa coletiva», para efeitos do presente regulamento quaisquer profissionais, empresários ou empresas, sob qualquer forma jurídica, e ainda agrupamento de empresas.

3 — Os agrupamentos de empresas devem indicar clara e inequivocamente no formulário de candidatura qual a empresa, de entre as que constituem, que o representa, com exclusão de todas as demais, no âmbito do procedimento de concurso público.

Artigo 10.º

Comissão de Análise

Para análise das candidaturas é criada uma comissão de análise constituída por dois técnicos da Câmara Municipal de Porto de Mós e um elemento do órgão executivo, nomeados pela Câmara Municipal.

CAPÍTULO III

Procedimento de Alienação do Lote

Artigo 11.º

Candidatura

A candidatura para aquisição de lote na área de intervenção das áreas de atividades económicas programadas, deve ser apresentada à câmara municipal através de formulário próprio para o efeito, no prazo de 15 dias a contar da publicação do edital de abertura do procedimento, acompanhado dos elementos mencionados no artigo seguinte.

Artigo 12.º

Instrução da Candidatura

1 — A candidatura deve ser instruída com os seguintes elementos:

a) Formulário de candidatura, devidamente preenchido e assinado;
b) Certidões comprovativas da regularização da situação relativamente a impostos e a contribuições para a segurança social, ou autorização de consulta;
c) Certidão do registo comercial;
d) Registo criminal da empresa;
e) Registo criminal dos gerentes, administradores, e de quem pode obrigar a empresa;
f) Certidão permanente ou código da mesma;
g) Certidão de sujeito passivo;
h) Identificação do lote que pretende;
i) Memória descritiva do programa de investimento a desenvolver, com referência aos elementos que constam do Anexo I;
j) Número de postos de trabalho a criar e respetivas qualificações;
k) Justificação para a concretização do projeto, com as seguintes informações:

i) CAE´s da empresa;
ii) Memória descritiva do projeto;
iii) Fase em que se encontra o projeto;
iv) A sua sustentação financeira, as condições da sua viabilidade;
v) Planificação da realização do investimento com cronograma de acordo com o artigo 22.º;
vi) O número de postos de trabalho a criar.

2 — A Câmara Municipal reserva-se no direito de solicitar, a título complementar, outros documentos que julgue necessários para a instrução da candidatura.

Artigo 13.º

Critérios de Seleção

1 — Os critérios de seleção de candidatura, e os respetivos fatores de ponderação são, tendo por base um total 100 pontos, os seguintes:

a) Critérios de seleção:

Preço (P) — 40 pontos
Qualidade do Programa (QP) — 60 pontos

b) O critério “preço” é encontrado de acordo com a fórmula descrita na alínea *d*) deste número.

c) A qualidade do programa será avaliada tendo em conta os parâmetros descritos no n.º 2 do presente artigo, sendo os respetivos subfatores valorados na escala indicada, tendo em linha de conta os critérios definidos em cada um deles.

d) A melhor proposta será aquela que obtiver a maior pontuação no item Classificação Final (CF)

Fórmula:

$$CF = (0{,}4 \times P) + (0{,}6 \times QP)$$

em que:

CF = Classificação Final
P = Preço
QP = Qualidade do Programa
P = (1-Pp/Pb) x 10

em que:

P = Preço
Pb = preço base
Pp = preço apresentado pelo concorrente

2 — A qualidade do programa de desenvolvimento da empresa corresponde a 60 pontos, distribuídos da seguinte forma:

a) Qualidade do programa das instalações a construir no lote e o valor acrescentado que as mesmas representam para a empresa: 0-10 pontos;

b) A sustentabilidade económica e financeira da aquisição do lote, o seu impacto a curto, médio e longo prazo na atividade e nas contas do candidato: 0-10 pontos;

c) O número de postos de trabalho que se prevê que sejam criados (com indicação expressa dos contratos de trabalho sem termo e dos contratos de trabalho a termo): 0-10 pontos, sendo a atribuição feita de forma proporcional à criação de postos de trabalho de 1 a 100;

d) A promoção da atividade económica no Município, através da deslocalização das instalações da empresa de outros municípios para o Município de Porto de Mós ou da criação de uma empresa no Município de Porto de Mós: 0-10 pontos;

e) A qualidade do programa de desenvolvimento da empresa, considerado globalmente: 0-10 pontos;

f) Declaração de comprometimento, quanto à manutenção da sede social da empresa ou residência fiscal do candidato, consoante se trate de pessoas coletivas ou singulares, no Município de Porto de Mós: 0-10 pontos;

3 — O Município de Porto de Mós pode determinar que são excluídas as candidaturas cujo programa de desenvolvimento da empresa não obtenha uma determinada avaliação mínima do fator de ponderação total indicado no n.º 1 deste artigo.

4 — Os vários programas de desenvolvimento das empresas constituídas em agrupamento são avaliados individualmente, contribuindo para a definição da avaliação global na proporção em que estas participam no pagamento do preço global do lote.

Artigo 14.º

Análise das candidaturas

1 — Decorrido o prazo para apresentação de candidaturas, a Comissão de Análise procede à apreciação das candidaturas no prazo de 15 dias.

2 — Finda a análise de candidaturas é elaborado relatório pela Comissão de Análise, o qual é submetido a decisão do órgão executivo na reunião seguinte.

Artigo 15.º

Audiência prévia dos candidatos

1 — A decisão tomada pelo órgão executivo, é notificada no prazo de 10 dias aos candidatos, acompanhada da lista provisória da atribuição de lote.

2 — Os candidatos dispõem do prazo de 10 dias a contar da receção da notificação referida no número anterior, para apresentar reclamação da lista de classificação.

3 — Decorrido o prazo referido no número anterior, a Comissão de Análise pondera as reclamações e procede à aprovação da lista de classificação final que será submetida ao órgão executivo para aprovação.

4 — A decisão final é notificada aos candidatos, a partir da qual começa a contar o prazo para os efeitos previstos no n.º1 do artigo 20.º

Artigo 16.º

Caução

1 — O adquirente presta uma caução no valor de 5 % do preço do lote para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, nos 15 dias após a comunicação da atribuição do lote.

2 — A caução é prestada através de depósito em dinheiro, garantia bancária ou seguro caução executáveis à primeira solicitação.

3 — Em caso de incumprimento do presente regulamento, a caução será acionada, dando disso conhecimento ao adquirente.

Artigo 17.º

Liberação da caução

A liberação da caução prestada nos termos do artigo anterior, terá lugar nos 15 dias seguintes ao início da atividade, a pedido do adquirente, pela forma escrita.

Artigo 18.º

Perda da caução

1 — Nos termos do presente regulamento, perdem a caução os adquirentes que:

1.1 — Prestem falsas declarações;

1.2 — Não cumpram as obrigações decorrentes do presente regulamento, nomeadamente, quando:

a) Não procedam ao pagamento antecipado previsto no artigo 20.º;
b) Não compareçam à outorga da escritura pública, nos termos do n.º 3 ou n.º 4 do artigo 21.º;
c) Não iniciem as obras no prazo estabelecido no n.º 1 do artigo 22.º;
d) Não conclua as obras no prazo estabelecido no n.º 2 do artigo 22.º;

2 — A perda da caução nos termos do disposto no número anterior é comunicada, por escrito, ao adquirente, sem demais formalidades legais.

CAPÍTULO IV

Condições de Transmissão e Implantação do Lote

Artigo 19.º

Implantação do lote

1 — É da exclusiva responsabilidade da Câmara Municipal a implantação do lote no terreno, de acordo com o instrumento que regula a respetiva área da atividade económica.

2 — Os trabalhos necessários à execução da obra são da responsabilidade do adquirente do lote a efetuar de acordo com o projeto previamente aprovado e licenciado.

3 — As condições da ocupação do lote são as definidas nos instrumentos que regulam a respetiva área de atividade económica.

Artigo 20.º

Condições de pagamento

1 — Caso haja lugar à celebração de contrato de promessa de compra e venda, o adquirente procederá ao pagamento do valor correspondente a 50 % do custo total do lote, na data da assinatura do contrato.

2 — Os restantes 50 % que emergem do ponto anterior serão liquidados até ao momento da celebração da escritura pública de compra e venda.

3 — No caso de não haver contrato de promessa de compra e venda, o pagamento do preço do lote será pago integralmente até à data da outorga da escritura pública de compra e venda.

Artigo 21.º

Celebração do contrato de promessa de compra e venda

1 — No prazo de 30 dias a contar da notificação efetuada ao adquirente nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 15.º, é celebrado contrato de promessa de compra e venda.

2 — Se o adquirente não pretender celebrar contrato de promessa de compra e venda, tem de manifestar essa vontade por escrito, no prazo máximo de 8 dias a contar da notificação da decisão final.

3 — No caso previsto no número anterior, a outorga da escritura terá lugar no prazo de 30 dias a contar da comunicação referida no mesmo.

4 — Havendo lugar a contrato de promessa de compra e venda é outorgada a escritura pública, no prazo de 60 dias contados da data da notificação efetuada ao candidato nos termos previstos no n.º 4 do artigo 15.º

5 — As diligências necessárias com vista à marcação da escritura pública são efetuadas pelos serviços da Câmara Municipal, sem prejuízo da colaboração do adquirente naquilo que venha a ser necessário com vista à concretização da mesma.

6 — Serão da conta do adquirente todos os custos inerentes ao ato da transmissão do lote, nomeadamente, emolumentos, impostos, taxas e demais despesas necessárias com a mesma.

7 — No caso da escritura pública que titula o contrato de compra e venda não ser celebrada por facto imputável ao adquirente, considera-se declarada a caducidade da venda e a quantia entregue a título de antecipação do pagamento considera-se perdida a favor do Município, sem prejuízo do disposto no artigo 18.º

Artigo 22.º

Prazos de execução da obra

1 — Após a celebração da escritura pública de compra e venda, o adquirente dispõe do prazo máximo de 6 meses para dar início às obras de execução do projeto no terreno.

2 — O adquirente dispõe do prazo de 18 meses, a contar da data de emissão do alvará de construção, para concluir a execução das obras de construção de acordo com o projeto aprovado e licenciado.

3 — A execução das obras considera-se concluída no momento da emissão da autorização de utilização do edificado.

4 — A utilização das instalações sem o devido licenciamento implica a responsabilidade contraordenacional nos termos gerais do direito, sem prejuízo das sanções acessórias que possam ter lugar de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 23.º

Início das obras de construção

O adquirente compromete-se a comunicar à Câmara Municipal o início das obras para efeitos de acompanhamento das mesmas e verificação do cumprimento dos prazos estabelecidos no presente regulamento.

Artigo 24.º

Transmissão de lotes pelo adquirente

1 — Dadas as especificidades das condições de venda dos lotes ao abrigo do presente regulamento, só serão permitidos negócios jurídicos de transmissão de lotes e benfeitorias neles existentes, desde que expressamente autorizados pela Câmara Municipal.

2 — O adquirente compromete-se a não proceder à alienação do lote ou à sua oneração com direitos reais ou pessoais de gozo em benefício de terceiros pelo prazo de 5 anos contado da emissão da autorização de utilização do edifício.

3 — O disposto no número anterior não é aplicável à constituição de hipoteca em benefício de instituições financeiras com quem a adquirente celebre contrato de financiamento, sob a forma de contrato mútuo ou outro, destinados a financiar a aquisição do lote.

4 — Na transmissão de lotes o Município de Porto de Mós gozará, mediante declaração expressa na respetiva escritura pública e posterior inscrição no registo, do direito de preferência, com eficácia real.

5 — O valor da aquisição em preferência pelo Município é o valor da venda do lote por esta entidade.

Artigo 25.º

Incumprimento

1 — Caso o adquirente não cumpra qualquer um dos prazos estabelecidos no presente Regulamento, será notificado para, no prazo de 10 dias, justificar as razões do incumprimento contratual.

2 — A câmara municipal pondera as justificações apresentadas pelo adquirente e decide um prazo para a regularização da situação.

3 — No caso de o adquirente permanecer em incumprimento após o cômputo do prazo definido nos termos do disposto no número anterior, o Município exerce o direito de reversão previsto no artigo seguinte, sem prejuízo do disposto no artigo 18.º

Artigo 26.º

Direito de Reversão

1 — Em caso de incumprimento dos prazos estabelecidos conforme referido no artigo anterior, o lote, as construções nele implantadas e todas as benfeitorias reverterão para a posse do Município de Porto de Mós nos termos gerais do direito, sem direito a qualquer indemnização.

2 — Quando o adquirente ou terceiros adquirentes procederem à utilização para fim diferente do inicialmente previsto, reverterá igualmente para o Município nos termos expostos no número anterior.

3 — Igual sanção se aplica quando se verifique que o lote adquirido se encontra em não laboração por período igual ou superior a 12 meses, sem que seja, apresentado plano de recomeço de laboração à Câmara Municipal, ou se apresentado, não seja apresentada fundamentação que possibilite a aceitação pela Câmara Municipal.

4 — Considera-se não laboração, nomeadamente, a não manutenção de postos de trabalho de produção, o encerramento de portas em horários de funcionamento, a abertura sem expedição de produção, ou, a não apresentação das contas relativas ao último ano de atividade.

CAPÍTULO V

Disposições Finais

Artigo 27.º

Prazos

Os prazos referidos no presente regulamento contam-se em dias úteis, nos termos do previsto no Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 28.º

Casos Omissos

Todas as situações não contempladas neste regulamento serão analisadas e decididas, caso a caso, pela Câmara Municipal de Porto de Mós, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 29.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República.*

ANEXO I

A memória descritiva do programa de desenvolvimento proposto deve mencionar os seguintes elementos, com as devidas adaptações, consoante o respetivo uso do lote:

1 — Investimento a efetuar, nas componentes técnicas, económica e social;
2 — Principais matérias-primas a utilizar e respetivas quantidades;
3 — Medidas de precaução a tomar quando as matérias-primas envolvam substâncias tóxicas ou perigosas;
4 — Produtos a produzir, armazenar ou comercializar;
5 — Processos e/ou diagramas de fabrico;
6 — Tipo de atividade económica a instalar;
7 — Energias e potências necessárias;
8 — Quantidades e caudais necessários de água potável para fins sanitários;
9 — Quantidades e caudais necessários para o processo de produção, especificando os níveis da qualidade da água necessária;
10 — Caudais necessários e efluentes produzidos;
11 — Áreas previstas de ocupação;
12 — Avaliação da incidência do projeto sobre o ambiente;
13 — Sistemas de efluentes e resíduos:
13.1 — Poluição atmosférica:
13.1.1 — Emissões gasosas expectáveis (tipos de poluentes e suas quantidades);
13.1.2 — Tipo de produtos a queimar ou incinerar;
13.1.3 — No caso de se preverem chaminés, deverão ser fornecidos os seus parâmetros físicos (altura, diâmetro, caudal e temperatura);
13.1.4 — Equipamento previsto a instalar com vista à redução da poluição da emissão gasosa;
13.1.5 — Emissões diretas.
13.2 — Poluição hídrica:
13.2.1 — Águas contaminadas — previsão do pré-tratamento antes da descarga no coletor público do loteamento, de modo a evitarem-se concentrações elevadas no que concerne aos poluentes específicos de cada indústria. Informação sobre o caudal de descarga e os parâmetros exigidos pela Lei da Água;

13.2.2 — Águas não contaminadas — informação relativa a caudal de descarga e bacia de retenção;

13.2.3 — Águas sanitárias — informação sobre número de trabalhadores previsíveis e caudal previsto.

13.3 — Poluição por detritos sólidos:

13.3.1 — Indicação do tipo de detritos sólidos produzidos (urbano, comercial e industrial) e respetivas quantidades ao longo do ano;

13.3.2 — Especificação das variedades dentro dos resíduos industriais e respetivas características físico-químicas, se possível;

13.3.3 — Indicação do destino previsto para resíduos industriais e dos que poderão ser rentabilizados ou comercializados.

315571079