

REGULAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL/OFICINAL DE MURÇA

Capítulo I – Disposições Gerais

Capítulo II – Cedência e Aquisição de Lotes

Capítulo III – Deveres dos Adquirentes dos Lotes

Capítulo IV – Processo de Candidatura

Capítulo V – Da escritura e condições de utilização

Capítulo VI – Deveres da Camara Municipal

Capítulo VII – Disposições Finais

PREÂMBULO

Desde a sua criação, e sobretudo após a concretização das iniciativas levadas a cabo pela Camara Municipal, em matéria de infraestruturas, a Zona Industrial/Oficinal de Murça (ampliação) vem-se afirmando como um pólo industrial para região, como o atestam as candidaturas para atribuição dos seus lotes, oriundas das mais diversas proveniências.

Nestes termos, considerando o poder regulamentar conferido às autarquias locais pelo disposto no artigo 241º da Constituição da Republica Portuguesa, e nos termos e para os efeitos previstos na Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, alterada pelas Leis n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, e 67/2007, de 31 de dezembro, e pela Lei Orgânica n.º 1/2011, de 30 de novembro, nomeadamente na redação da alínea g) do nº 1º do art.º 25º da lei nº 75/2013 de 12 de Setembro, propõe-se à Assembleia Municipal de Murça aprovação da proposta de alteração ao regulamento de compra e venda de lotes de terreno na Zona Industrial (ampliação) o qual, uma vez aprovado, passará a ter a seguinte redação:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

(Âmbito de Aplicação)

O presente regulamento estabelece as regras e as condições que regem a transmissão e utilização onerosa dos lotes industriais que estejam na posse do Município de Murça e localizadas na Zona Industrial/Oficinal de Palheiros (ampliação) e os critérios a que deve obedecer a ocupação da área abrangida por essa mesma zona.

Artigo 2º

(Compatibilização)

As normas estabelecidas no presente Regulamento são cumulativas com as do Plano Diretor Municipal ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 46/95, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 109, de 11 de Maio de 1995, sem prejuízo do estabelecido na Lei Geral ou especial.

Artigo 3º

(Identificação)

O Loteamento Industrial de Murça encontra-se devidamente identificado e definido na planta anexa a este regulamento verificando-se a excelente localização em termos de acessibilidades, nomeadamente, nó dos Palheiros, via A4, condições estrategicamente importantes na rapidez e acesso aos mercados internos e externos.

Artigo 4º

(Objetivos)

1. O Loteamento Industrial de Murça destina-se à instalação de pequenas empresas industriais, unidades de artesanato, serviços complementares, sociais e de apoio, bem como de outras instalações que pelo seu carácter se insiram nos objetivos deste empreendimento. Este visa travar a desertificação humana, imparável nas últimas décadas, contribuindo, assim para a fixação das populações e dinamização do tecido empresarial de Concelho de Murça.
2. O regime estabelecido no presente Regulamento rege-se assim pelos seguintes princípios gerais:
 - a) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
 - b) Fomentar o desenvolvimento e ordenamento industrial;
 - c) Deslocar as unidades industriais instaladas em núcleos urbanos, promovendo a qualificação do exercício da atividade industrial e a qualidade de vida das populações residentes nos aglomerados urbanos;
 - d) Permitir a reestruturação, ampliação e diversificação das unidades industriais instaladas;

- e) Apoiar novas iniciativas empresariais;
- f) Criar emprego;

Artigo 5º

(tipo de industrias a instalar)

A Camara Municipal de Murça procederá à venda de lotes aos industriais que se candidatarem à respectiva aquisição e que pretendam instalar unidades industriais, oficinais, armazéns, estaleiros e outras atividades que, pelas suas características, se revelem incompatíveis com a sua localização em áreas urbanas.

CAPÍTULO II

CEDÊNCIA E AQUISIÇÃO DE LOTES

Artigo 6º

(condições)

- 1 – A Câmara Municipal de Murça contratará, mediante simples ajuste direto, a cedência de direitos sobre os terrenos, que revestirá as modalidades de propriedade plena;
- 2 – Quando seja reconhecido o seu interesse económico para a região, poderá a Câmara Municipal, excecionalmente, ceder a título gratuito os terrenos considerados indispensáveis às instalações industriais que tenham aquela característica, sobre o tipo de industria a instalar e respetivos postos de trabalho a criar, mediante aprovação da Assembleia Municipal.
- 3 – A cedência do número de lotes é limitada ao máximo de dois por adquirente, no referido Loteamento.

Artigo 7º

(Pareceres)

1. A Câmara Municipal poderá requerer a entidades competentes, pareceres acerca da viabilidade económica e financeira dos projetos apresentados, com vista a uma fundamentação da oportunidade de empreendimento.
2. A Camara Municipal poderá ainda requerer pareceres acerca do impacto ambiental sempre que o investimento o justifique.

Artigo 8º

(Preço)

1. O preço da cedência dos lotes, nesta 2ª fase de ampliação da zona industrial de Murça, é de 3,00 €/m² (três euros por metro quadrado).
2. Nos casos em que a proposta de aquisição da cedência do(s) lote(s) seja de relevante interesse municipal poderá ser fixado outro preço, diferente do referido no numero

anterior, mediante deliberação específica e fundamentada pela Câmara Municipal, ficando a mesma sujeita à aprovação da Assembleia Municipal.

Artigo 9º

(Reserva de Lotes)

1. A Câmara Municipal poderá reservar, por um período nunca superior a seis meses e sem qualquer preço estipulado, terrenos para ulterior cedência desde que o candidato se obrigue á apresentação, nos prazos que lhe forem fixados, do estudo de viabilidade económica do projeto industrial e do ante projeto de obras;
2. Os terrenos reservados nas condições anteriores não conferem ao titular a reserva de quaisquer direitos de utilização da área reservada à qual, sem prejuízo do compromisso assumido, a Câmara Municipal poderá dar, a título precário e transitório, o destino que entenda.

Artigo 10º

(contrato promessa compra e venda)

Estabelecidas todas as cláusulas contratuais entre a Câmara Municipal e o promitente-adquirente, deverão ambas as partes, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, celebrar um contrato-promessa de alienação do terreno onde será fixada a data do contrato final.

CAPÍTULO III

DEVERES DOS ADQUIRENTES DOS LOTES

Artigo 11º

(Encargos)

1. O adquirente deverá liquidar os encargos seguintes:
 - a)- As despesas do contrato-promessa no próprio dia da sua efetivação;
 - b)- O IMT devido pela aquisição do terreno;
 - c)- As despesas inerentes à celebração da escritura pública do contrato final.

Artigo 12º

(Condições de cedência posterior dos lotes e direito de preferência)

1. Durante o prazo de cinco anos a contar do início da laboração, as empresas singulares ou coletivas, adquirentes dos lotes não poderão alienar, a título gratuito ou oneroso, ou sob qualquer outra forma transferir para outrem a posse sobre a totalidade ou parte dos lotes adquiridos, e das benfeitorias nele implantadas, sem que para o efeito estejam autorizadas pela Câmara Municipal de Murça, a qual gozará do direito de preferência.

2. Para efeitos de exercício do direito de preferência, convencionou-se que será atribuído ao lote de terreno o valor fixado nos termos do nº. 1 do artigo 8º deste Regulamento, e às benfeitorias nele implantadas o valor que vier a ser fixado por uma comissão composta por um representante do titular do lote, outro da Câmara Municipal de Murça e um terceiro a designar pela Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas do Norte (AICCOPN).
3. Será tido como alíquota do lote a cessão/transmissão, por qualquer forma, de mais 75% do capital das pessoas coletivas que dele sejam titulares à data da cessão.
4. No prazo previsto no número um, e para comprovação da efetiva laboração da empresa, poderá a Câmara Municipal de Murça solicitar ao adquirente a demonstração do uso do lote através da entrega das declarações de rendimentos (IRS/IRC), do respetivo titular relativas aos três últimos anos de atividade.

CAPÍTULO IV

PROCESSO DE CANDIDATURA

Artigo 13º

(Candidatura à aquisição do lote)

1. A formalização da candidatura para aquisição de lotes deverá ser apresentada à Câmara Municipal de Murça, acompanhada de uma declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente Regulamento.
2. O adquirente obriga-se a respeitar os prazos, faseamento, objeto e formas de pagamento constantes do programa de candidatura, sob pena de não o fazendo assistir à Câmara Municipal o direito de resolver o contrato de compra e venda celebrado.

Artigo 14º

(Apreciação das Candidaturas)

1. A Candidatura à aquisição dos lotes, apresentada nos termos do artigo anterior, será objeto de análise e parecer da Câmara Municipal de Murça, sob proposta do respetivo Presidente.
2. No processo de atribuição dos lotes ter-se-á em consideração:
 - a) A inserção urbana (no concelho de Murça) da unidade atual e o compromisso de desativação da referida unidade no interior da área urbana;
 - b) A complementaridade do projecto com outros já instalados na Zona Industrial;
 - c) A adequação do lote disponível ao projecto apresentado, preferindo os da indústria transformadora, e/ou de elevado nível de incorporação tecnológica;
 - d) A atividade que desenvolve o candidato e o local de exercício, preferindo os projetos de capital maioritariamente local;
 - e) O curriculum individual ou da entidade candidata;
 - f) A justificação para a concretização do projecto;

- g) A fase em que se encontra o projecto, a sua sustentação financeira e as condições da sua viabilidade;
 - h) A planificação da realização do investimento;
 - i) O número de postos de trabalho a criar;
 - j) A produção de resíduos (sólidos, líquidos ou gases) e o tratamento preconizado;
 - k) O interesse económico dos projetos empresariais a instalar na região.
3. Em igualdade de circunstâncias de candidaturas, serão valorizados os critérios indicados nas alíneas h) i) e k) do nº 2 deste artigo.

CAPITULO V

DA ESCRITURA E CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO

Artigo 15º

(Formalidades da compra e venda do lote)

1. No prazo de dez dias a contar da notificação da deliberação, o candidato selecionado entregará na Câmara Municipal o valor correspondente a 10 % do preço do lote, a título de sinal e princípio de pagamento.
2. O contrato promessa de compra e venda será celebrado no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação da deliberação que aprovar a atribuição do lote ao candidato, devendo nessa data ser paga a importância correspondente a 40 % do preço do lote;
3. A escritura de compra e venda dos lotes, terá lugar no prazo de 90 dias a contar da celebração do contrato promessa e deverá conter menção expressa à sujeição ao presente Regulamento e demais normas aplicáveis, nomeadamente no que se refere aos direitos de reversão e preferência.
4. No ato da escritura de compra e venda, deverá ser efetuada a totalidade do pagamento
5. O não cumprimento dos prazos previstos no nº 1,2 e 3 deste artigo, por razões imputáveis ao adquirente, confere à Câmara Municipal o direito de revogar a deliberação de atribuir o lote ao candidato faltoso e atribuir o lote em causa ao candidato colocado no primeiro lugar suplente elegível para esse efeito, caso exista.
6. Serão da responsabilidade do adquirente todos os encargos decorrentes da transmissão dos lotes, nomeadamente, o imposto de selo, emolumentos, custas, IMT e demais despesas resultantes da celebração da escritura.

Artigo 16º

(Prazos)

1. A unidade industrial deverá entrar em laboração no prazo de 1 (um) ano após a conclusão das obras;

2. Durante os prazos referidos deverá o adquirente promover junto da entidade coordenadora as diligências necessárias ao licenciamento e vistoria das instalações;
3. O adquirente obriga-se a dotar a unidade industrial, a instalar com o equipamento de depuração adequado de modo a cumprir o que estiver legislado quanto a limites de parâmetros nas emissões para a atmosfera e nas descargas para a rede de esgotos domésticos;
4. Compete-lhe igualmente a remoção dos resíduos sólidos produzidos que, dada a sua natureza, não possam ser recolhidos pelos respetivos Serviços Municipais;
5. Na ausência ou insuficiência de legislação adequada, o adquirente obriga-se a reduzir a poluição produzida até aos limites impostos pela Câmara Municipal;
6. O adquirente compromete-se a autorizar a verificação “in situ” dos sistemas despoluidores instalados e a determinação da eficiência do seu funcionamento, nomeadamente através da colheita de amostras nos afluentes gasosos, líquidos ou sólidos eliminados, para posterior caracterização analítica.

Artigo 17º

(prorrogação de prazos)

Os prazos indicados neste Capítulo poderão ser dilatados a pedido dos interessados, quando a Câmara Municipal entender justificáveis os motivos apresentados face à dimensão do empreendimento e a condicionalismos imprevistos.

Artigo 18º

(Alteração ao uso)

A alteração do sector de atividade instalada inicialmente previsto, ou mesmo já instalado, carece de consentimento da Câmara Municipal.

Artigo 19º

(Licenciamento, construção e laboração)

1. O processo de licenciamento, a construção da unidade industrial e o respetivo início de laboração ficam sujeitos ao cumprimento dos seguintes prazos.
 - a) O projeto de licenciamento da arquitetura da obra deverá ser apresentado no prazo máximo de três meses após a celebração da escritura pública;
 - b) As obras de construção deverão iniciar-se no prazo de um ano após a emissão da licença de construção;
 - c) Ao fim de 18 meses, contados a partir da celebração da escritura, o lote de terreno deverá apresentar um volume de construção não inferior a 25 % do valor da estimativa orçamental, de acordo com os projetos aprovados;
 - d) A obra deve estar integralmente concluída e a unidade industrial em funcionamento, no prazo de três anos após a celebração da escritura, entendendo-se que a obra se encontra concluída logo que seja emitida a competente licença de utilização.
2. O não cumprimento dos prazos estabelecidos na alíneas anteriores, (que podem, contudo, ser prorrogados por deliberação da Câmara Municipal de Murça, a

requerimento dos interessados devidamente fundamentados) conferem à Câmara Municipal o direito de resolver, imediatamente, o contrato de compra e venda do lote, o qual, bem como as benfeitorias nele implantadas, por força da reversão, reintegrarão o domínio privado da autarquia, nos termos previstos na lei, (nomeadamente nos arts. 432º a 436º e 289º/1 e 290º todos do Código Civil) e no presente Regulamento.

Artigo 20º

(Condições de conservação e manutenção de instalações)

Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade incumbe a cada titular de unidade industrial instalada na Zona Industrial de Murça;

- a) Manter os edifícios, sua envolvente e restantes construções, dentro do lote, em bom estado de conservação, promovendo para isso as necessárias obras com a devida regularidade e de acordo com as determinações dos competentes serviços da Câmara Municipal;
- b) Manter sempre tratados os espaços verdes no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
- c) A limpeza e higiene de todos os espaços de circulação do lote deverão ser permanentemente assegurados;
- d) Manter os equipamentos fabris em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
- e) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços de recolha competentes;
- f) Selecionar, acomodar e transportar eficazmente os resíduos industriais admitidos;
- g) Realizar todas as cargas e descargas dentro do seu lote.

Artigo 21º

(Tratamento de efluentes, resíduos e poluentes)

1. Todas as indústrias a instalar devem efetuar um pré-tratamento dos afluentes produzidos, antes de os lançar na rede geral de esgotos quando aqueles, pelas suas características qualitativas, sejam susceptíveis de prejudicar o bom funcionamento e a manutenção da rede de coletores e da estação de tratamento de águas residuais.
2. As empresas a instalar são responsáveis por dar destino adequado aos resíduos industriais que produzam, podendo acordar a sua recolha, transporte, armazenagem, eliminação ou utilização com a Câmara Municipal ou o operador a quem esta tiver concessionado a recolha dos resíduos sólidos urbanos do município.
3. As indústrias a instalar que, pela sua natureza a atividade possam provocar a emissão de poluentes, ficam obrigadas a minimizar esse efeito, recorrendo à utilização de tecnologias limpas e ao controlo de resíduos, respeitando os limites legais de emissão de substâncias poluentes.

CAPÍTULO VI

DEVERES DA CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 22º

(Atribuições da Câmara Municipal)

É da exclusiva atribuição da Câmara Municipal:

- a) Elaborar os contratos de cedência dos terrenos e velar pelo seu rigoroso cumprimento;
- b) Aprovar os projetos de construção dos edifícios industriais a instalar nos Loteamentos;
- c) Executar e manter em perfeito estado de conservação os arruamentos públicos e os esgotos pluviais, domésticos e industriais, nos sectores e moldes fixados pelos respetivos projetos;
- d) Assegurar o abastecimento de água potável e o fornecimento de energia elétrica;
- e) O tratamento conjunto dos afluentes urbanos e das águas residuais industriais em estações depuradoras;
- f) Fiscalizar o cumprimento das obrigações assumidas relativamente á redução da poluição produzida, sempre que se mostre insuficiente a atuação dos organismos nacionais ou regionais, eventualmente existentes.

Artigo 23º

(Competências da Câmara Municipal)

1. Acompanhar o funcionamento do Loteamento e solucionar os aspetos legais conexos com a sua exploração;
2. Assegurar o integral cumprimento das normas do presente Regulamento;
3. Apoiar e desenvolver ações comuns com interesse, comercial e industrial, para a atividade dos utentes do Loteamento.

CAPITULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 24º

(Alteração ao uso)

A alteração ao fim do uso do lote, aprovado no âmbito do programa de candidatura e projecto de instalação, fica condicionada a autorização da Câmara Municipal de Murça.

Artigo 25º

(Resolução e reversão)

1. Constituem causa de resolução do contrato de compra e venda dos lotes, para além das legalmente previstas:

- a) O não pagamento do preço, nas condições previstas no artº 15º;
 - b) O não cumprimento dos prazos de licenciamento, construção e início de laboração, previstos no artº 19, bem como de quaisquer outras condições que hajam sido clausuladas;
 - c) A condenação definitiva do proprietário em processo crime ou contra ordenacional, extracção ilegal de inertes do lote.
2. Em caso de reversão, o adquirente perde a favor da Câmara Municipal não só o lote, como também as benfeitorias que nele tenham sido implantadas e que não possam retirar-se sem prejuízo ou dano.
 3. A resolução do contrato de compra e venda opera-se, pela comunicação, por escrito, da Câmara Municipal ao adquirente, devendo este, no prazo de 15 dias a contar da notificação de tal comunicação, dirigir-se à CM para instruir e acordar os prazos da escritura de reversão.
 4. No caso de o processo de reversão, por resolução do contrato, ter de seguir a via judicial, a Câmara Municipal pode exigir ao proprietário uma indemnização de 20 % sobre o valor da venda, a título de ressarcimento por todos os danos causados.
 5. Para efeitos de cobrança da indemnização a que se refere o número anterior, assiste à Câmara Municipal o direito de compensar o respetivo montante com a importância que deve restituir, nos termos do nº 2, sendo exigível e restituída apenas a diferença.

Artigo 26º

(Interpretação)

Quaisquer omissões ou dúvidas relativas à aplicação do presente Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal de Murça, com observância da legislação aplicável.

Artigo 27º

(Norma revogatória)

Com a entrada em vigor da presente versão deste Regulamento ficam revogadas quaisquer outras condições de venda e regulamentos sobre o mesmo objeto.

Artigo 28º

(Contraordenações)

Quando não especialmente previstas no presente Regulamento ou na Lei, as infrações ao presente Regulamento constituem contraordenações puníveis nos termos do disposto no DL nº 433/82, de 27 de Outubro.