



CÂMARA MUNICIPAL DE PONTE DA BARCA
Divisão de Administração Geral e Finanças

CERTIDÃO

----- Aida Maria Boalhosa Pereira, Chefe da Divisão de Administração Geral e Finanças da Câmara Municipal de Ponte da Barca: -----

----- **Certifica** que na ata da reunião ordinária do Executivo, realizada no dia um de fevereiro de dois mil e dezasseis, consta, entre outras, a deliberação do teor seguinte: "12.10. – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DE VENDA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DOS LOTES DO PARQUE EMPRESARIAL - Presente informação interna nº 480, do Gabinete de Prospetiva, Planeamento e Desenvolvimento Económico, registada sob o nº 845, em 29/01/2016, que se transcreve: "1. Como instrumento da sua política de promoção do desenvolvimento económico, a Câmara Municipal de Ponte da Barca criou condições para instalação de atividades empresariais através da modalidade de cedência do direito de propriedade plena do Loteamento do Rodo, Vila Nova de Muía.

Desde a entrada em vigor do Regulamento de Venda do Direito de Propriedade dos Lotes do Parque Empresarial do Rodo, constatou-se que o setor Terciário foi o mais representativo na maioria das pretensões apresentadas pelas empresas.

2. Assim, e tendo presente que:

2.1. O objeto do Regulamento define que a cedência de terrenos é permitida para a instalação de atividade industrial;

2.2. O setor Terciário, nomeadamente as atividades de comércio e serviços são as mais representativas na maioria das pretensões requeridas;

2.3. O loteamento aprovado para o local admite a afetação dos lotes tanto para a atividade industrial como para a atividade de armazenagem, comércio e serviços.

Submete-se à consideração superior a 1ª alteração ao Regulamento de Venda do Direito de Propriedade dos Lotes do Parque Empresarial do Rodo, nos termos do documento em anexo, de modo a permitir que as atividades de armazenagem, comércio e serviços também sejam admitidas para efeitos de cedência do direito de propriedade plena dos lotes do Parque Empresarial do Rodo. Mais se informa que no documento anexado, a vermelho sublinhado está o texto a inserir e a rasurado o texto a suprimir." -----

----- A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, concordar com a informação dos serviços, devendo a presente alteração ser submetida à aprovação do Órgão Deliberativo." -----

----- Serviço de Secretaria Geral da Divisão de Administração Geral e Finanças, 15 de fevereiro de 2016. ---

A Chefe de Divisão,

(Dr^a Aida Maria Boalhosa Pereira)



CÂMARA MUNICIPAL DE PONTE DA BARCA

Regulamento de Venda do Direito de Propriedade dos Lotes do Loteamento do Parque Empresarial do Rodo – Vila Nova de Muía — Ponte da Barca – 1ª Alteração.

Preâmbulo

O presente regulamento é elaborado ao abrigo e nos termos e para os efeitos do disposto na alínea k) do n.º 1 do artigo 33º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 25º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Como instrumento da sua política de promoção do desenvolvimento económico, a Câmara Municipal de Ponte da Barca entendeu por bem levar a efeito a implementação do Parque Empresarial do Rodo – Vila Nova de Muía, criando condições especiais que favoreçam o investimento no concelho, tendo para o efeito aprovado o loteamento do respetivo Parque Empresarial.

Nesse sentido, considera importante apoiar projetos que visem a fixação no concelho de novas unidades industriais ~~(empresariais)~~. Pretende-se também com este projeto criar condições para acolher empresas instaladas no território, que apresentem dificuldades no seu crescimento e consolidação decorrentes de constrangimentos de carácter funcional, ambiental ou infraestrutural, que se prendem com a sua localização específica.

Esta Autarquia tem por objetivo ajudar à consolidação dos projetos empresariais, propiciando a manutenção e reforço dos postos de trabalho existentes e criar condições para novos postos de trabalho com carácter estável e permanente.

Artigo 1º

Para a instalação de **atividades industriais, armazenagem, comércio e serviços**, a Câmara Municipal poderá ceder terrenos no Loteamento do Rodo – Vila Nova de Muía, na modalidade de cedência do direito de propriedade plena.

Artigo 2º

- 1 - É responsabilidade da Câmara Municipal a realização das obras de urbanização, incluindo pavimentações dos arruamentos, zonas de estacionamento, passeios, bem como das infraestruturas elétricas, hidráulicas, ITUR.
- 2 - A gestão urbanística da área integrada no Loteamento do Parque Empresarial do Rodo é da responsabilidade da Câmara Municipal, que terá a obrigação de implementar e fazer implementar os documentos de planeamento e gestão em vigor.

Artigo 3º

Analisadas as propostas que lhe forem dirigidas, e ouvidos os pareceres que tiver por convenientes, o Município cederá o direito de propriedade plena nas condições seguintes:

- a) - Para atividades que venham a criar, após o início da laboração, entre um e dezanove (inclusive) postos de trabalho efetivo, o terreno será cedido ao preço de dois euros por metro quadrado, pagável de forma diferida num tempo não superior a dois anos.
- b) - Para atividades industriais, **armazenagem, comércio e serviços**, que venham a criar, após o início da laboração, entre o mínimo de vinte e o máximo de trinta e nove (inclusive) postos de trabalho efetivo, o terreno será cedido ao preço de um euro e cinquenta cêntimos por metro quadrado, pagável de forma diferida num tempo não superior a dezoito meses.
- c) - Para atividades industriais, **armazenagem, comércio e serviços**, que venham a criar, após o início da laboração, entre o mínimo de quarenta e o máximo de setenta postos (inclusive) de trabalho efetivo, o terreno será cedido ao preço de 75 cêntimos de euro por metro quadrado, pagável no decurso de um ano.
- d) - Para atividades industriais, **armazenagem, comércio e serviços**, que venham a criar, após o início da laboração, mais de setenta postos de trabalho efetivo, o terreno será cedido ao preço de 13 cêntimos de euro por metro quadrado, a ser pago de uma só vez.
- e) - Estes postos de trabalho a criar serão declarados em documento subscrito pelo interessado sob compromisso de honra antes da deliberação da Câmara Municipal sob a transação dos lotes.
- f) - Ao cabo de três anos após a data de início de laboração, os adquirentes obrigam-se a fazer prova perante o Município do número de postos de trabalho criados e mantidos durante tal período, para o que se obrigam a apresentar as "folhas de salários" da Segurança Social necessárias para a prova daquele facto.
- g) - Caso o número de postos de trabalho criados e mantidos venha a ser inferior ao declarado para efeitos do cálculo do preço dos lotes, os seus adquirentes constituir-se-ão na obrigação prevista no artigo 10º (**artigo 11º**).
- h) - Quando o requerente não pretender estar sujeito às condições previstas nos números anteriores, o Município poderá efetuar a atribuição dos lotes através de negociação direta por valores nunca inferiores aos estabelecidos nos números anteriores.

Artigo 4º

- 1- O proprietário de qualquer lote de terreno do Parque Empresarial do Rodo – Vila Nova de Muía, não o poderá alienar por qualquer título, salvo se para tanto obtiver prévia autorização do Município, a qual deverá ser requerida por aquele, justificando devidamente a pretensão.
- 2 - O disposto no corpo deste artigo não se aplica à sucessão "mortis causa".
- 3 - Ao Município é reconhecido o direito de preferência, devendo para este efeito o requerente da alienação a que se refere o corpo deste artigo indicar, no respetivo requerimento, a pessoa a quem se pretende transmitir, o preço e as condições exigidas. O Município exercerá o seu direito de preferência na própria deliberação que porventura autorize a requerida alienação ou nos 30 dias subsequentes à notificação daquela mesma deliberação.
- 4 - Caso o Município autorize a alienação e não exerça o direito de preferência atrás mencionado aplica-se ao proprietário e vendedor do lote o previsto no ~~artigo 10º~~ (**artigo 11º**).
- 5 - Todos os ónus ou encargos e quaisquer condições ou obrigações impostas pelo Município aos proprietários dos lotes, decorrentes do disposto nas presentes condições de venda, transmitem-se com as correspondentes consequências, aos subsequentes adquirentes desses lotes, qualquer que seja o modo, originário ou derivado, da aquisição, para o que tais ónus, encargos ou obrigações terão de ser obrigatoriamente inscritos no Registo Predial.

Artigo 5º

- 1 - O disposto nas presentes condições de venda não prejudica a constituição de hipoteca sobre o lote, a favor de qualquer instituição de crédito oficialmente reconhecida, para garantia de qualquer empréstimo nela contraído pelo seu proprietário para a realização do fim a que o mesmo se destina. A hipoteca subsistirá em caso de reversão do lote a favor do Município, desde que a constituição da hipoteca tenha sido solicitada e autorizada pelo Município.
- 2 - No caso previsto no número anterior e se o lote ou lotes sobre que recaiam hipotecas ou outras garantias reais houverem de ser vendidos mediante proposta em carta fechada, os novos adquirentes ficam obrigados ao cumprimento de todas as condições previstas no presente regulamento.
- 3 - Pelo maior preço obtido mediante abertura das propostas será dado o direito de preferência ao Município, ficando, para tanto, o executado obrigado a notificar a mesma por escrito, em carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 15 dias, do dia, hora e local aprazado para a abertura das propostas.

- 4 - O não cumprimento do disposto no número anterior terá efeitos previstos no artigo oitocentos e dezanove, do Código de Processo Civil.
- 5 - No caso de alienação dos lotes devidamente autorizada pelo Município ou no caso de este exercer o direito de preferência, os créditos resultantes de empréstimos feitos com garantia real sobre os mesmos são intransmissíveis, salvo se o respetivos adquirentes assumirem a responsabilidade pelo seu reembolso e a Câmara Municipal o autorizar, devendo tal autorização ser pedida igualmente no requerimento a que se refere o corpo deste artigo.

Artigo 6º

- 1 - Os lotes de terreno são vendidos expressamente para a instalação de determinada unidade industrial (**empresarial**), cujo projeto de construção civil deverá ser aprovado pela Câmara Municipal.
- 2 - Poderá ser autorizada a instalação de unidade industrial (**empresarial**) diferente da que inicialmente tiver sido prevista, desde que tal seja requerido e os motivos aduzidos sejam de molde a justificar a respetiva alteração, independentemente da tramitação normal do respetivo licenciamento.
- 3 - O não cumprimento destas condições implicará a reversão dos referidos terrenos e benfeitorias neles existentes para a Câmara Municipal, sem direito a qualquer compensação, indemnização ou quantia, seja a que título for.

Artigo 7º

- 1 - Os lotes de terreno adquiridos pelas empresas interessadas bem como as instalações e benfeitorias já implantadas reverterão integralmente para a Câmara Municipal, sem direito a qualquer compensação, indemnização ou quantia, seja a que título for, para os respetivos titulares, respetivamente:
- 2 - Quando o pedido de licenciamento da construção não for apresentado dentro do prazo de 3 meses após a data de aquisição do lote;
- 3 - Quando a construção não se iniciar no prazo que para este efeito for fixado pela Câmara Municipal e que não poderá exceder o de 3 meses após o licenciamento pela autarquia;
- 4 - Quando por motivo não devidamente fundamentado a construção se encontrar parada por período superior a seis meses, sem contudo poder exceder duas paragens;

Parágrafo único — Os prazos referidos no presente artigo podem ser prorrogados por deliberação municipal face a pedido devidamente fundamentado do interessado.

Artigo 8º

Poderá a Câmara Municipal permitir o arrendamento ~~dos estabelecimentos industriais~~ (**das instalações para as atividades empresariais previstas no artigo 1º do presente regulamento**), mantendo-se, em tal caso, as obrigações assumidas pelo proprietário em relação ao Município e sujeitando-se o mesmo às consequências previstas no presente Regulamento no caso de o arrendatário incorrer em qualquer situação que constitua incumprimento das condições regulamentares por aquele.

Artigo 9º

- 1 - Os adquirentes dos lotes industriais (**empresariais**) obrigam -se a:
 - a) Manter o terreno, bem como a obra, em perfeito estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade, cabendo -lhe executar, por sua conta e risco todas as reparações necessárias nas construções e instalações existentes no lote;
 - b) Respeitar os condicionamentos técnicos;
 - c) Consentir a fiscalização do cumprimento das obrigações legais e contratuais pela Câmara Municipal, permitindo aos seus funcionários o livre acesso às construções e instalações, depois de devidamente notificado para o efeito;
 - d) Realizar os trabalhos de movimentação de terras necessários à criação de plataforma à cota indicada no projeto de execução do loteamento do Parque empresarial do Rodo, bem como todos os muros de suporte e vedação do lote adquirido, e demais disposições previstas no referido projeto.
- 2 - Não serão permitidas construções precárias no lote.
- 3 - Quanto ao tratamento dos resíduos industriais poluentes e dada a gama de necessidades decorrentes dos diversos tipos de indústrias a instalar, ficará a cargo de cada um dos utentes, sob fiscalização desta Câmara Municipal, a instalação dos dispositivos necessários em cada caso.

Artigo 10º

Ficam isentas de taxas, que eram devidas ao Município, todas as obras de construção civil a realizar no loteamento pelos seus titulares, que, todavia, ficam obrigados a apresentar na Câmara Municipal, para aprovação, os respetivos projetos e a requerer a competente licença de utilização.

Artigo 11º

- 1 - O adquirente do lote fica obrigado a compensar o Município pelo montante de 30 euros (trinta euros) por cada metro quadrado do lote adquirido a acrescer ao preço que por ele tenha pago, no caso de vir a ocorrer qualquer das seguintes circunstâncias:
 - a) se o lote de terreno adquirido vier a ser alienado nos termos do disposto no ~~número 3 do artigo 3º~~ (número 4 artigo 4º);
 - b) se incorrer no disposto no ~~número 7 do artigo 2º~~ (alinea g) do artigo 3º);
 - c) quando a unidade empresarial, depois de inteiramente montada, não iniciar a laboração dentro de três meses;
 - d) quando a laboração se suspender por período superior a 6 meses, sem contudo a soma dos períodos de suspensão poder ultrapassar os 12 meses.
- 2 - O valor do terreno por metro quadrado fixado no número 1 atualiza-se anualmente, a partir de 2015, inclusive, em 1 de Janeiro de cada ano, pela aplicação a esse valor fixado no número 1 dos índices de preços no consumidor, no Continente, sem habitação (taxas de inflação) publicadas pelo Instituto Nacional de Estatística relativas ao ano imediatamente anterior.

Artigo 12º

Pelo incumprimento das demais cláusulas insertas no Regulamento, ficarão os infratores obrigados ao pagamento de uma coima, de valor compreendido entre 250 euros e 2.500 euros.

Artigo 13º

- 1 - Às alterações introduzidas ao presente regulamento poderão ser atribuídos efeitos retroativos à data das respetivas aquisições, relativamente aos adquirentes dos lotes cujas escrituras foram outorgadas na vigência das disposições ora alteradas e caso os mesmos assim o manifestem.
- 2 - Para tal efeito deverão tais adquirentes pronunciar -se no prazo de 6 meses após a entrada em vigor das presentes alterações sobre a sua vontade de adesão às mesmas.

Artigo 14º

Os casos omissos no presente regulamento serão resolvidos pela Câmara Municipal.

Artigo 15º

- 1 - O disposto no presente regulamento não prejudica o recurso a operações financeiras por parte dos adquirentes, nomeadamente ao leasing.
Nestes casos deve ser celebrado um acordo escrito que vincule a instituição bancária e o locatário financeiro, sobre o qual será realizada a respetiva operação, ao cumprimento cabal das condições expressas neste regulamento, documento esse que deverá ser remetido à Câmara Municipal.
- 2 - O locatário financeiro obriga-se, nestes casos, a cumprir pontual e integralmente, todas as obrigações previstas no Regulamento para os adquirentes dos lotes de terreno do loteamento do Parque Empresarial.
- 3 - Fica expressamente estabelecido que, no caso de o locatário do lote não respeitar o cumprimento das obrigações mencionadas no n.º 2 desta cláusula, exigirá o Município à Instituições Bancária o respetivo cumprimento, aplicando-lhe as consequências do eventual incumprimento.

Artigo 16º

O presente regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação, nos termos legais.