

REGULAMENTO DE ALIENAÇÃO DE LOTES DO PARQUE DE ACTIVIDADES DE CHAVES (1ª FASE)

PREÂMBULO

Na prossecução dos objectivos estabelecidos pela Autarquia de Chaves no âmbito do desenvolvimento integrado do Concelho, foi adoptada a estratégia de criação de uma nova área de localização empresarial, articulada com um área de inovação tecnológica, perspectivando-se assim, o Parque Empresarial de Chaves.

Esta nova centralidade empresarial, que engloba o Parque de Actividades de Chaves, a Plataforma Logística e o Mercado Abastecedor da Região de Chaves, beneficia de uma grande proximidade a Espanha promovida na sua essência pelo IP3/A24 que entronca com a A52 (autovia das Rias Baixas), na Vila de Verin (Espanha), e de uma articulação com a rede de acessibilidades ao Norte da Europa, constituindo-se desta forma um projecto ajustado aos novos imperativos de ordenamento do território e de qualificação ambiental, que complementará novos horizontes que se perspectivam para o desenvolvimento integrado do Concelho e da Região.

No intuito de se promover uma adequada política de fomento industrial no Parque Empresarial de Chaves, por forma a que este possa vir a contribuir para o efectivo desenvolvimento económico do Município, procura-se através do presente regulamento, a assunção de um papel regulador no que concerne aos critérios de alienação e atribuição de lotes do Parque de Actividades de Chaves (1ª fase).

Nos termos do preceituado neste regulamento, o procedimento conducente à alienação de lotes decorrerá em duas fases. A 1ª fase, aberta a todos os interessados, consistirá fundamentalmente na formalização das candidaturas mediante a apresentação de um rigoroso processo que consubstancia a entrega de um Requerimento, um Formulário de Candidatura, uma memória descritiva do projecto de investimento, “currículo” do promotores/empresas e declarações comprovativas da regularização da sua situação contributiva perante a Segurança Social e a Administração Fiscal. Esta 1ª fase culminará na avaliação, classificação e seriação das candidaturas apresentadas de acordo com os critérios constantes do Anexo III, do presente regulamento. Por sua vez, a 2ª fase deste processo fundar-se-á num procedimento de transmissão

dos direitos de propriedade e posse dos lotes de terreno, indicando-se ao requerente(s) o(s) lote(s) disponível(eis) para o efeito; posteriormente, se os promotor(es) do(s) investimento(s) aceitar(em) o lote que foi atribuído e as respectivas condições de aquisição e uso do mesmo, formalizar-se-á a contratualização.

Nestes termos, ao abrigo das disposições combinadas previstas no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea a), do n.º 6, do artigo 64.º e na alínea a), do artigo 53.º, ambos da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro e ulteriores alterações, a Assembleia Municipal de Chaves, em sua sessão ordinária de 29 de Novembro de 2006, sob proposta da Câmara Municipal, deliberou aprovar o presente Regulamento de Alienação de Lotes do Parque de Actividades de Chaves (1ª fase).

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1º

Objecto

1 – O presente regulamento estabelece as regras e as condições que regem a alienação dos lotes que integram o Parque de Actividades de Chaves, propriedade do Município de Chaves.

2 – A área de intervenção objecto deste regulamento é a constante da Planta de Síntese do Loteamento do Parque de Actividades de Chaves, oportunamente aprovado pela Câmara Municipal de Chaves, sendo os lotes a alienar os que se encontram designados no Anexo IV do presente Regulamento, por A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, B1, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15 e B16.

3- O Lote designado por A1 destina-se à instalação da Associação de Desenvolvimento da Região do Alto Tâmega (ADRAT), Comunidade Territorial de Cooperação (CTC), Ninho de Empresas, entre outros serviços. O Lote A2 será ocupado por empresas de serviços.

4- Os lotes B2 a B7 compreenderão a instalação do Ninho de Empresas, ficando o mesmo sujeito ao cumprimento da respectiva norma regulamentar de atribuição dos armazéns oportunamente a efectivar através de elaboração de regulamento próprio para o efeito.

Artigo 2º

Definições

Para os efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

- a) **Parque de Actividades de Chaves** - área territorialmente delimitada e multifuncional, constituída por diversos sectores como uma aglomeração planeada de actividades industriais, comerciais, de armazenagem e de serviços, cujo estabelecimento visa a prossecução de objectivos de desenvolvimento industrial e empresarial integrados.
- b) **Entidade Promotora** - A Câmara Municipal de Chaves é a promotora inicial do Parque de Actividades de Chaves e proprietária inicial dos lotes que integram a 1ª fase. Nas fases subsequentes de ampliação do Parque, a Entidade Promotora será a titular do respectivo alvará de loteamento.
- c) **Sociedade Gestora** – A ChavesParque- Parque Empresarial de Chaves, S.A., é a Entidade Gestora do Parque de Actividades de Chaves.
- d) **Contrato** - negócio jurídico a outorgar com a entidade promotora, por meio da qual as empresas utentes adquirem, através de compra e venda, constituição de direitos de superfície ou arrendamento, direitos sobre os respectivos lotes que integram o Parque de Actividades ou sobre as fracções autónomas dos edifícios neles implantados.
- e) **Planta de Síntese** - desenho ou representação numa superfície, onde se traduz graficamente as regras de ordenamento, zonamento e de implantação definidas na operação de loteamento do Parque de Actividades de Chaves, nomeadamente o parcelamento, alinhamentos, implantação e afastamento de edifícios, áreas e números de lotes e sua respectiva tipologia e usos dominantes.

Artigo 3º

Princípios gerais

1 – Todos os contratos de compra e venda dos lotes, que vierem a ser celebrados entre a entidade promotora e as empresas que se venham a instalar no Parque de Actividades de Chaves, deverão fazer menção ao escrupuloso cumprimento das disposições constantes do Regulamento do Parque de Actividades de Chaves, aprovado pela Assembleia Municipal na sua reunião realizada em 28 de Dezembro de 2005.

2 – 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 de actividades já implementados no Concelho;
- d) Apoiar novas iniciativas empresariais;
- e) Fomentar a criação de emprego e fixação da população;

3 – A Entidade Promotora e a Sociedade Gestora farão aplicar o presente regulamento de forma a proteger e a salvaguardar os seguintes aspectos:

- a) O investimento feito na urbanização e infra-estruturação realizado e/ou a realizar;
- b) O apoio à promoção do investimento das empresas, através de disponibilização de lotes de terreno e da prestação dos serviços mencionados no artigo 8º, do Regulamento do Parque de actividades de Chaves, às unidades que aí se vierem a instalar;
- c) O investimento e as expectativas das empresas instaladas ou que se vierem a instalar;
- d) Os interesses urbanísticos e ambientais.

Artigo 4º

Tipo de empresas a instalar

1 – Poder-se-ão instalar no Parque de Actividades de Chaves todas as empresas, privadas ou públicas, nacionais ou estrangeiras, que possuam a sua situação contributiva regularizada perante a Segurança Social e a Direcção Geral de Contribuição e Impostos, estejam devidamente

licenciadas e que obedeçam a todos os requisitos exigidos pelas diversas entidades licenciadoras e autorizadoras.

2 – As empresas ficam sujeitas às regras disciplinadoras do exercício da actividade industrial, conforme estipula o Decreto-Lei n.º 69/2003, de 10 de Abril (que estabelece as normas disciplinadoras do exercício da actividade industrial) e o Decreto Regulamentar n.º 8/2003, de 11 de Abril (que aprova o regulamento do licenciamento da actividade industrial) e demais legislação em vigor.

3 – As empresas a instalar no Parque de Actividades de Chaves deverão ser, preferencialmente, indústrias transformadoras e/ou de elevado nível de incorporação tecnológica.

Artigo 5.º

Prevenção da poluição

1 – As empresas a instalar no Parque de Actividades de Chaves deverão, na acepção do Decreto-lei n.º 178/2006, de 5 de Setembro (estabelece o regime geral da gestão de resíduos), responsabilizar-se por todo e qualquer tipo de resíduos por si produzidos (desde que a sua captação diária seja superior a 1100 litros), encarregando-se, obrigatoriamente, de encaminhá-los para destinos finais ecologicamente equilibrados, contractualizando para tal com operadores de gestão de resíduos (OGR) devidamente licenciados pelos organismos competentes.

2 – Os agentes económicos que pretendam instalar-se no Parque de Actividades de Chaves deverão, sempre que legalmente exigível (Decreto-lei n.º 194/2000 de 21 de Agosto e Decreto-lei n.º 178/2006 de 5 de Setembro), requerer a licença ambiental, garantindo a prevenção e o controlo integrados da poluição proveniente das suas actividades. Nos casos em que a licença ambiental não seja obrigatória, as empresas deverão entregar, em formato papel, o projecto das estruturas e/ou sistemas que serão utilizados para minimização dos efeitos negativos das emissões poluentes.

3 – As empresas que constem do anexo I e II do Decreto-lei n.º 197/2005, de 8 de Novembro (regime jurídico da avaliação de impacte ambiental dos projectos públicos e privados susceptíveis de produzirem efeitos significativos no ambiente), deverão proceder em conformidade com o referido diploma legal.

4 – No seguimento do número anterior, os estabelecimentos industriais deverão possuir um plano que lhes permita comunicar, às autoridades competentes em matéria de ambiente e de saúde pública, os dados relativos às emissões poluentes, sempre que estas ultrapassem os valores limite fixados nos diplomas legais respeitantes a cada área específica.

5 – As empresas a instalar no Parque de Actividades de Chaves ficam sujeitas ao cumprimento das normas legais e regulamentares que venham a ser elaboradas após o início da sua actividade.

CAPÍTULO II

Modalidades e condições de transmissão e utilização dos lotes

Artigo 6º

Transmissão e utilização dos lotes

1 – A transmissão e utilização de lotes de terreno no Parque de Actividades de Chaves, fica condicionada ao estrito cumprimento das normas constantes do presente regulamento, do Regulamento do Parque de Actividades de Chaves, bem como ao integral e pontual cumprimento do processo de candidatura e do processo de licenciamento da actividade industrial.

2 – A Entidade Promotora, reserva o direito preferencial de transmissão de lotes às empresas candidatas, seleccionadas de acordo com os critérios constantes do Anexo III do presente regulamento.

3 – As empresas já instaladas no Concelho de Chaves, fora das áreas geográficas classificadas no Plano Director Municipal como Espaços Industriais (Classe 2) e que pretendam deslocalizar a sua unidade industrial para o Parque de Actividades de Chaves, gozarão do direito de preferência

na aquisição e utilização de lotes, a qual será decidida, caso a caso, pela Entidade Promotora e sob a condição das anteriores instalações serem completamente desactivadas. Contudo, para o efeito, não se exclui a obrigatoriedade de formalização da respectiva candidatura e processo de seriação em conformidade com o presente regulamento.

Artigo 7º

Condicionamento e fiscalização do uso dos lotes

1 – Os adquirentes dos lotes não poderão alienar, arrendar ou permitir a utilização do lote de terreno, das construções ou instalações nele implantadas para fins diferentes daqueles que foram aprovados nas candidaturas, salvo se, para o efeito, forem devidamente autorizados pela Entidade Promotora/Sociedade Gestora.

2 – Para comprovação da efectiva laboração da empresa, poderá a Entidade Promotora/Sociedade Gestora solicitar aos adquirentes a demonstração do uso dos lotes, através da entrega das contas aprovadas relativas ao último ano de actividade.

3 – A alteração da finalidade do uso do(s) lote(s), aprovada no âmbito do programa de candidatura e do processo de licenciamento, fica condicionada à autorização da sociedade gestora.

4 – A autorização a que se refere o número anterior deverá ser solicitada pelo requerente, por escrito, com a devida fundamentação.

Artigo 8º

Direito de preferência

1 – A Sociedade Gestora goza sempre do direito de preferência com eficácia real, em caso de transmissão ou cedência do(s) direito(s) adquirido(s) sobre os lotes, incluindo as construções nele(s) edificadas, direito esse que será exercido nos termos do previsto nos artigos 414º a 423º do Código Civil.

CAPÍTULO III

Condições de instalação no Parque de Actividades de Chaves

Artigo 9º

Disposições gerais

O adquirente obriga-se a respeitar os prazos, faseamento, e condições de pagamento dos lotes constantes do presente regulamento.

Artigo 10º

Procedimento prévio à contratação

1 – A aquisição de direitos sobre cada um dos lotes será feita mediante concurso público por prévia qualificação promovido pela Entidade Promotora, devendo as empresas interessadas formalizar a apresentação dos respectivos processos de candidatura na Câmara Municipal de Chaves, instruídos em conformidade com o preceituado no subsequente artigo 11º do presente regulamento.

2 – No aludido procedimento concursal serão adoptadas, subsidiariamente, e com as devidas adaptações, as regras gerais da contratação pública, em observância dos princípios da igualdade, da proporcionalidade, da imparcialidade, da concorrência e da prossecução do interesse público.

Artigo 11º

Instrução do processo de candidatura

1- O processo de formalização da candidatura, deverá ser devidamente instruído com o Requerimento de Candidatura dirigido ao Sr. Presidente da Câmara Municipal acompanhado por um Formulário de Candidatura, uma Memória Descritiva do Investimento, o “Curriculum” do promotor(es) e/ou das empresas que representam e as declarações comprovativas da regularização da sua situação contributiva perante a Segurança Social e a Administração Fiscal.

Os documentos atrás mencionados deverão ser elaborados nos moldes constantes do Anexo II do presente regulamento.

Artigo 12º

Análise do processo e critérios de apreciação das candidaturas

1 – As candidaturas à aquisição de direitos sobre o(s) lote(s), apresentadas nos termos do artigo anterior, serão objecto de análise, parecer e decisão por parte da Entidade Promotora, que poderá, se assim o entender, exigir elementos complementares ao processo de candidatura, visando a obtenção de esclarecimentos adicionais para uma melhor avaliação do mérito do investimento.

2 – As candidaturas apresentadas são avaliadas e classificadas pela aplicação de uma grelha de análise que ponderará os critérios estabelecidos no Anexo III, do presente regulamento.

3 – Os objectivos gerais que presidem ao estabelecimento dos critérios referidos no artigo anterior, são os seguintes:

- a) O interesse económico dos projectos empresariais a instalar na região;
- b) Condições de viabilidade;
- c) Criação de emprego, favorecendo-se o recrutamento de mão-de-obra qualificada e jovens com formação técnica superior;
- d) Condições e características de instalação e laboração, tendo em conta a componente ambiental;
- e) Rendibilidade e solidez económico/financeira do projecto e dos promotores;

Artigo 13º

Modelo de avaliação das candidaturas

As candidaturas serão avaliadas segundo o seguinte modelo:

a) A Entidade Promotora atribuirá a cada um dos factores classificativos enunciados no Anexo III, uma valoração compreendida entre 0 e 20 pontos. A valoração, de cada um destes factores classificativos, corresponderá ao resultado do produto obtido entre a pontuação atribuída a cada factor, pelo respectivo valor de ponderação que se encontra igualmente expresso no Anexo III.

A pontuação final de cada candidatura (entre 0 e 20 pontos), será obtida através do somatório das pontuações parciais dos referidos factores classificativos.

b) Os projectos que obtenham uma pontuação final igual ou superior a 10 pontos serão admitidos.

c) Os projectos avaliados que obtenham uma pontuação final igual ou superior a 7 e inferior 10 pontos, serão admitidos condicionalmente, ficando a sua admissão definitiva ou eventual exclusão, dependentes da apresentação de elementos adicionais e/ou da prestação dos esclarecimentos complementares que a Entidade Promotora entenda solicitar ao candidato para uma melhor aferição da valia da sua candidatura.

d) No caso em que as pontuações obtidas sejam inferiores a 7 pontos, os projectos serão excluídos e a candidatura de instalação recusada.

e) Os projectos avaliados serão ordenados pelas pontuações obtidas de acordo com as alíneas anteriores, integrados nas classes a seguir enunciadas:

PONTUAÇÃO FINAL	NÍVEL DO PROJECTO
<7	Excluído
=7 e <10	Admitido Condicionalmente
=10 e <12	Razoável
=12 e <14	Médio
=14 e <16	Bom
=16 e <18	Muito Bom
=18	Excelente

Artigo 14º

Atribuição dos lotes

1 – A atribuição dos lotes aos candidatos seriados será efectuada a partir das melhores classificações obtidas e por ordem de preferências por estes manifestadas no requerimento de candidatura (Anexo II).

2 – No caso das preferências manifestadas no requerimento de candidatura por um determinado candidato já terem sido atribuídas a outros com classificações superiores, deverá a Entidade Promotora aferir junto do mesmo da possibilidade de este instalar o seu projecto nos lotes ainda por atribuir, antes de passar a atribuição dos lotes a candidatos com classificação inferior.

3- Verificando-se uma situação de igualdade nas classificações obtidas entre as várias candidaturas, tendo como objecto a atribuição dos mesmos lotes, deverá a Entidade Promotora promover um procedimento de negociação entre todas as candidaturas envolvidas, o qual será estruturado da seguinte forma:

- a) As candidaturas em situação de igualdade serão convidadas a apresentar proposta comercial em carta fechada e dentro do prazo que venha a ser estabelecido pela Entidade Promotora;
- b) Sequencialmente será assegurada uma sessão de negociação a qual deverá ocorrer simultaneamente com todos os candidatos;
- c) As condições apresentadas nas propostas são livremente negociáveis, não podendo resultar das negociações condições globalmente menos favoráveis para a entidade promotora do que as inicialmente apresentadas;
- d) Na sessão deve ser lavrada acta, na qual deve constar, designadamente, a identificação dos candidatos presentes ou representados e o resultado final das negociações;
- e) A acta deve ser assinada pelos representantes da Entidade Promotora e pelos candidatos que tenham alterado as suas propostas;
- f) As propostas que não sejam alteradas na sessão de negociação, bem como as entregues pelos candidatos que não compareçam à sessão, são consideradas, para efeitos de apreciação, nos termos em que inicialmente foram apresentadas.

Artigo 15º

Preço e condições de venda dos lotes

1 – Após análise e ordenação das candidaturas, a Entidade Promotora, encetará os procedimentos conducentes à alienação directa em propriedade plena, dos lotes enunciados no nº 2, do artigo 1º do presente regulamento.

2 – O preço de venda dos lotes industriais infra-estruturados, será obtido através do produto do valor unitário por m² (25 euros) pela área de cada um deles. Os valores globais dos lotes são os que constam do Anexo I do presente regulamento.

3 – Para a concretização definitiva da venda, as empresas seleccionadas ficam obrigadas, conforme o estabelecido no n.º 5 do artigo 5.º do Regulamento do Parque de Actividades de Chaves, a celebrar com a Entidade Promotora, um contrato-promessa de compra e venda, devendo a respectiva escritura ser outorgada no prazo que vier a ser estabelecido no referido contrato-promessa.

4 – O valor da transmissão deverá ser integralmente liquidado até à data de celebração da escritura pública, correndo por conta dos adquirentes todos os encargos decorrentes da mesma.

5 – Na escritura de compra e venda deverão figurar expressamente, entre outras, as seguintes menções:

- a) Pagamento do terreno conforme o definido n.º 2 do presente artigo;
- b) Cumprimento do presente Regulamento, do Regulamento do Parque de Actividades de Chaves, dos Regulamentos Municipais aplicáveis e demais legislação em vigor;
- c) Cumprimento do estipulado nos n.ºs 7, 8, 9 e 10 do art. 5.º do Regulamento do Parque de Actividades de Chaves;
- d) Obrigação da conclusão das obras licenciadas no prazo máximo de 24 meses após o seu início, salvo justificação plausível e devidamente fundamentada, que possibilite por parte da Entidade Promotora/Sociedade Gestora a prorrogação do referido prazo.

6 – O não cumprimento dos prazos estabelecidos na alínea d) do artigo anterior, bem como a ocorrência das situações enunciadas no n.º 1 do art. 36.º do Regulamento do Parque de Actividades de Chaves, determinarão a reversão dos lotes de terreno e de todas as benfeitorias nele introduzidas a favor da Entidade gestora/promotora, sem direito a qualquer indemnização, salvo motivo de força maior, devidamente justificado e aceite por esta entidade. Estes prazos

poderão eventualmente ser prorrogados pela Entidade promotora/Sociedade Gestora, na sequência de pedido devidamente fundamentado à apresentar pelas empresas.

7 – Segundo o descrito no nº 3 do art. 36º do Regulamento do Parque de Actividades de Chaves, as condições de exercício de reversão pela Entidade Promotora, deverão constar expressamente no título constitutivo a celebrar com a empresa utente do Parque.

Artigo 16º

Condições de conservação e manutenção das instalações

1 – Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental, incumbe a cada unidade industrial:

- a) Manter os edifícios e restantes construções em bom estado de conservação, promovendo, para isso, as necessárias obras com a devida regularidade;
- b) Manter os equipamentos fabris, em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
- c) Manter sempre devidamente tratados os espaços verdes, no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
- d) Preservar permanentemente, a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote;
- e) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços de recolha competentes;
- f) Gerir correctamente os resíduos gerados no interior das instalações fabris, promovendo o ambiente sadio e ecologicamente equilibrado.

Capítulo IV

Disposições finais

Artigo 17º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento serão resolvidas pela Entidade Promotora, com observância da legislação em vigor.

Artigo 18º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no prazo máximo de 30 dias após a sua publicação nos termos legais.

Chaves, 15 de Novembro de 2006

(...)