



FREGUESIA DA VILA DE ARCOZELO

CONCELHO DE PONTE DE LIMA

REGULAMENTO SOBRE AS CONDIÇÕES A OBSERVAR PARA A ALIENAÇÃO DE PARCELAS DE TERRENO/LOTES PARA A INSTALAÇÃO DE UNIDADES INDUSTRIAIS NA FREGUESIA DE ARCOZELO

PREÂMBULO

A próxima publicação do Plano de Urbanização das Pedras Finas e a existência nele de 3 SUOPG's (Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão), a saber:

1. SUOPG 1 – Pólo Industrial do Granito;
2. SUOPG 2 – Pólo de Actividades Económicas da Presa;
3. SUOPG 3 – Pólo de Actividades Económicas de Arcozelo.

A detenção da propriedade pela Junta de Freguesia de áreas de terreno, compreendidas dentro da SUPG 1 e da SUOPG 2, que após a aprovação e publicação do Plano de Urbanização vão permitir operacionalizar os loteamentos competentes dentro destas SUOPG's, definindo os lotes e as condições de edificação e uso do solo;

A inevitabilidade de a Freguesia de Arcozelo, dentro do quadro institucional legal ter que definir critérios e valores para o modelo de utilização destes espaços pelos interessados (empresas e outros), designadamente o seu arrendamento ou a sua alienação;

A necessidade que a Junta de Freguesia tem em defender o tecido empresarial existente em Arcozelo e a criação de condições para a manutenção da sua actividade na área da Freguesia (principalmente aqueles que dizem respeito à indústria do granito), em paralelo com a obrigatoriedade de transmitir a titularidade de uma larga área do Pólo Industrial do Granito para o Município de Ponte de Lima (por razões de natureza financeira para a construção das infra-estruturas), o que retira aos órgãos autárquicos capacidade de decisão futura na gestão daquela área;

A oportunidade que está criada no presente momento de podermos intervir decisivamente na definição e antecipação do futuro que pretendemos para o desenvolvimento económico de Arcozelo, obriga a estabelecer as regras e as condições que irão reger a transmissão e utilização onerosa dos futuros lotes industriais pertencentes ao património imobiliário da freguesia.

Assim, por proposta do Presidente da Junta de Freguesia de Arcozelo, a Assembleia de Freguesia, em sessão ordinária de 29 de Setembro de 2014, define os princípios, critérios e condições para a utilização dos espaços dedicados à instalação de indústrias em terrenos pertencentes à Freguesia de Arcozelo.



FREGUESIA DA VILA DE ARCOZELO

CONCELHO DE PONTE DE LIMA

CAPÍTULO PRIMEIRO DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo Primeiro

OBJECTO

O presente Regulamento estabelece as regras e as condições que regem a transmissão e utilização onerosa dos lotes industriais que estejam na posse da Freguesia de Arcozelo e localizadas no Pólo Industrial do Granito e no Pólo para Actividades Económicas da Presa, de acordo com o Plano de Pormenor que for aprovado pela Assembleia Municipal de Ponte de Lima, ratificado por despacho do Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território, e vier a ser publicado no Diário da República, IIª série;

Para efeitos do disposto no número anterior a área objecto da disciplina do presente Regulamento, corresponde a parte dos espaços designados por Pólo Industrial do Granito e à totalidade dos espaços designados por Pólo para Actividades Económicas da Presa.

Artigo Segundo

PRINCÍPIOS GERAIS

O regime estabelecido no presente Regulamento rege-se pelos seguintes princípios gerais:

- I. Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- II. Fomentar o desenvolvimento e ordenamento industrial;
- III. Deslocalizar as unidades industriais instaladas em núcleos urbanos (S. Gonçalo), promovendo a qualificação do exercício da actividade industrial e a qualidade de vida das populações residentes nos aglomerados urbanos;
- IV. Permitir o ordenamento, o licenciamento, a reestruturação, a ampliação e a diversificação das unidades industriais instaladas;
- V. Apoiar novas iniciativas empresariais;
- VI. Criar emprego.

Artigo Terceiro

TIPO DE INDÚSTRIAS E SERVIÇOS A INSTALAR

- I. A Junta de Freguesia de Arcozelo procederá à venda de lotes aos industriais que se candidatarem à respectiva aquisição e que pretendam instalar indústrias enquadradas nas classes e regulamentos que venham a ser definidos pela Câmara Municipal de Ponte de Lima para as subunidades operativas de planeamento e gestão, em causa.



FREGUESIA DA VILA DE ARCOZELO

CONCELHO DE PONTE DE LIMA

- II. Será ainda admitida a instalação de unidades oficinais, armazéns, estaleiros e outras actividades que, pelas suas características, se revelem incompatíveis com a sua localização em áreas urbanas.
- III. Entende-se por:
 - a) Armazém: a edificação construída no lote e destinada à recolha de mercadorias, géneros e outras matérias transformadoras;
 - b) Unidade industrial: a edificação construída no lote destinada ao exercício de uma actividade económica que se serve de uma determinada técnica dominada, em geral, pela presença de máquinas ou maquinismos, com o objectivo da transformação ou manufactura de matérias-primas ou produtos semiacabados em artefactos acabados.

Artigo Quarto

PREÇO

- I. O preço do metro quadrado de terreno é de 15,00€ (quinze euros) ou de 10,00€ (dez euros), de acordo com as condições expressas no número I. do artigo sexto;
- II. Nos casos em que a proposta de aquisição do(s) lote(s) seja de relevante interesse da freguesia poderá ser fixado outro preço, diferente dos referidos nos números anteriores, mediante deliberação específica e fundamentada da Assembleia de Freguesia.

Artigo Quinto

INÍCIO DA LABORAÇÃO

Salvo quando devidamente autorizado, e sob pena de reversão do lote para a freguesia, o adquirente deve iniciar a laboração da unidade industrial no prazo de três anos a contar da data de celebração do contrato de escritura pública de compra e venda, nos termos previstos no número II. do artigo 10.º.

Artigo Sexto

CONDIÇÕES DE CEDÊNCIA POSTERIOR DOS LOTES E DIREITO DE PREFERÊNCIA

- I. Durante o prazo de cinco anos quando o preço de aquisição for de 15,00€ por metro quadrado, ou de dez anos quando o preço de aquisição for de 10,00€ por metro quadrado, a contar do início da laboração, as empresas singulares ou colectivas, 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 Junta de Freguesia de ArcozeLO, a qual gozará do direito de preferência;
- II. Para efeitos do exercício do direito de preferência, convencionam-se que será atribuído ao lote de terreno o valor fixado nos termos do nº 1 do artigo 3º 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,



FREGUESIA DA VILA DE ARCOZELO

CONCELHO DE PONTE DE LIMA

- outro da Junta de Freguesia de Arcozelo e um terceiro a designar pela Câmara Municipal de Ponte de Lima;
- III. Será tido como alienação do lote a cessão/transmissão, por qualquer forma, de mais 25% do capital das pessoas colectivas que dele sejam titulares à data da cessão;
 - IV. No prazo previsto no número um, e para comprovação da efectiva laboração da empresa, poderá a Junta de Freguesia de Arcozelo solicitar ao adquirente a demonstração do uso do lote através da entrega das declarações de rendimentos (IRS/IRC) do respectivo titular relativas aos três últimos anos de actividade.

CAPÍTULO SEGUNDO PROCESSO DE CANDIDATURA

Artigo Sétimo CANDIDATURA À AQUISIÇÃO DO LOTE

- I. A formalização da candidatura para aquisição de lotes deverá ser apresentada à Junta de Freguesia de Arcozelo, em conformidade com os anexos I e II, acompanhada de uma declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente Regulamento;
- II. O adquirente obriga-se a respeitar os prazos, faseamento, objecto e formas de pagamento constantes do programa de candidatura, sob pena de não o fazendo assistir à Junta de Freguesia o direito de resolver o contrato de compra e venda celebrado.

Artigo Oitavo APRECIÇÃO DAS CANDIDATURAS

- I. A candidatura à aquisição dos lotes, apresentada nos termos do artigo anterior, será objecto de análise e parecer da Junta de Freguesia de Arcozelo, sob proposta do respectivo Presidente;
- II. No processo de atribuição dos lotes ter-se-á em consideração:
 - a. A inserção em zona não licenciável da E. N. 201 e em zona urbana (S. Gonçalo) da unidade actual e o compromisso de desactivação da referida unidade (pontuação de 6 pontos);
 - b. A complementaridade do projecto com outros já instalados ou previstos instalar, nos Pólos Industriais referidos (pontuação de 4 pontos);
 - c. A adequação do lote disponível ao projecto apresentado, preferindo os da indústria transformadora, e/ou de elevado nível de incorporação tecnológica (pontuação de 3 pontos);
 - d. A actividade que desenvolve o candidato e o local de exercício, preferindo os projectos de capital maioritariamente local (pontuação de 5 pontos);



FREGUESIA DA VILA DE ARCOZELO

CONCELHO DE PONTE DE LIMA

- e. O *curriculum* individual ou da entidade candidata (pontuação de 3 pontos);
 - f. A justificação para a concretização do projecto (pontuação de 2 pontos);
 - g. A fase em que se encontra o projecto, a sua sustentação financeira e as condições da sua viabilidade (pontuação de 4 pontos);
 - h. A planificação da realização do investimento (pontuação de 4 pontos);
 - i. O número de postos de trabalho a criar (pontuação de 5 pontos);
 - j. A produção de resíduos (sólidos, líquidos ou gases) e o tratamento preconizado (pontuação de 3 pontos);
 - k. A compatibilidade com o Plano de Pormenor das Pedras Finas (pontuação de 2 pontos);
 - l. O interesse económico dos projectos empresariais a instalar na região (pontuação de 2 pontos).
- III. Será elaborada uma grelha de pontuação, de acordo com critérios definidos no número anterior, sendo que só poderão ser aceites para integrar a fase de apreciação as candidaturas que recolham, pelo menos, um mínimo de pontuação de 31 (trinta e um) pontos.

Artigo Nono

PROCESSO DE DECISÃO

- I. Apreciadas as candidaturas, a Junta de Freguesia de Arcozelo procederá à selecção do(s) candidato(s), tendo em conta o preceituado no número III. do artigo anterior;
- II. Em caso de parecer favorável, e em função do número de lotes a alienar, a Junta de Freguesia de Arcozelo, hierarquizará as candidaturas e entregará uma proposta fundamentada de atribuição de lote aos candidatos contemplados, a qual conterá, entre outros, os seguintes elementos:
 - a. Proposta de localização do lote;
 - b. Minuta do contrato, valor e condições de pagamento;
 - c. Informação relativa às condições de uso e ocupação dos lotes.
- III. No prazo de 15 dias, contados da data de apresentação da proposta de atribuição do lote por parte da Junta de Freguesia de Arcozelo, o candidato a adquirente seleccionado deverá declarar por escrito a aceitação da proposta referida no número anterior. A falta de resposta equivale a declaração de não-aceitação;
- IV. Aceite a proposta pelo candidato, o processo de candidatura é submetido a apreciação da Junta de Freguesia de Arcozelo, para deliberação definitiva.

CAPÍTULO TERCEIRO

DA ESCRITURA E DAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO



FREGUESIA DA VILA DE ARCOZELO

CONCELHO DE PONTE DE LIMA

Artigo Décimo

FORMALIDADES DA COMPRA E VENDA DO LOTE

- I. No prazo de dez dias a contar da notificação da deliberação, o candidato seleccionado entregará na sede da Junta de Freguesia, o valor correspondente a 10% do preço do lote, a título de sinal e princípio de pagamento;
- II. 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 20% do preço do lote;
- III. 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. Metade da quantia do valor total do lote deverá encontrar-se paga aquando da celebração da escritura de compra e venda;
- IV. Os restantes 50% do valor do lote serão liquidados no penúltimo dia do prazo definido para o início da laboração (preceituado constante no artigo 5.º);
- V. O não cumprimento dos prazos previstos nos n.ºs I., II., III. e IV., deste artigo, por razões imputáveis ao adquirente, confere à Junta de Freguesia de ArcozeLO o direito de revogar a deliberação de atribuir o lote ao candidato faltoso.
- VI. Serão da responsabilidade do adquirente todos os encargos decorrentes da transmissão dos lotes, nomeadamente, o imposto de selo, emolumentos, custas, sisa e demais despesas resultantes da celebração da escritura.

Artigo Décimo-Primeiro

LICENCIAMENTO, CONSTRUÇÃO E LABORAÇÃO

- I. O processo de licenciamento, a construção da unidade industrial e o respectivo início de laboração ficam sujeitos ao cumprimento dos seguintes prazos:
 - a. O projecto de licenciamento da arquitectura da obra deverá ser apresentado no prazo máximo de três meses após a celebração do contrato promessa de compra e venda;
 - b. As obras de construção deverão iniciar-se no prazo de um mês após a emissão da licença de construção;
 - c. Ao fim de 18 meses, contados a partir da celebração do contrato promessa de compra e venda, o lote de terreno deverá apresentar um volume de construção não inferior a 25% do valor da estimativa orçamental, de acordo com os projectos 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.



FREGUESIA DA VILA DE ARCOZELO

CONCELHO DE PONTE DE LIMA

- II. O não cumprimento do prazo estabelecido na alínea a. do número I., (que pode, contudo, ser prorrogado por deliberação da Junta de Freguesia de Arcozelo, a requerimento do interessado devidamente fundamentado) constitui o adquirente na obrigação de pagar à Junta de Freguesia de Arcozelo uma indemnização correspondente a 5% do valor de venda do lote, por cada mês ou fracção de atraso, até ao limite de seis meses;
- III. O não cumprimento do prazo estabelecido na alínea b. do número I., (que pode, contudo, ser prorrogado por deliberação da Junta de Freguesia de Arcozelo, a requerimento do interessado devidamente fundamentado) constitui o adquirente na obrigação de pagar à Junta de Freguesia de Arcozelo uma indemnização correspondente a 10% do valor de venda do lote, por cada mês ou fracção de atraso, até ao limite de seis meses;
- IV. O não cumprimento dos prazos estabelecidos nas alíneas c. e d. do número I., bem como a ultrapassagem dos limites máximos fixados nos nº II. e III. do presente artigo, (que podem, contudo, ser prorrogados por deliberação da Junta de Freguesia de Arcozelo, a requerimento dos interessados devidamente fundamentados) conferem à Junta de Freguesia de Arcozelo 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 art.^{os} 432º a 436º e 289º/1 e 290º todos do Código Civil) e tendo ainda em conta o constante no número IV. do artigo 10.º e o previsto no artigo 15º do presente Regulamento.

Artigo Décimo-Segundo

CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DE INSTALAÇÕES

Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental incumbe a cada titular de unidade industrial instalada no Pólo Industrial do Granito e no Pólo de Actividades Económicas da Presa, para além das condições previstas nos regulamentos específicos de funcionamento das SUOPG's onde se inserem:

- I. 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 da Junta de Freguesia de Arcozelo;
- II. Manter sempre tratados os espaços verdes no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
- III. Manter permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote;
- IV. Manter os equipamentos fabris em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
- V. Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços de recolha competentes;



FREGUESIA DA VILA DE ARCOZELO

CONCELHO DE PONTE DE LIMA

- VI. Seleccionar, acomodar e transportar eficazmente os resíduos industriais admitidos;
- VII. Realizar todas as cargas e descargas dentro do seu lote.

Artigo Décimo-Terceiro

TRATAMENTO DE EFLUENTES, RESÍDUOS E POLUENTES

- I. Todas as indústrias a instalar devem efectuar um pré-tratamento dos efluentes produzidos, antes de os lançar na rede geral de esgotos da ZIM quando aqueles, pelas suas características qualitativas, sejam susceptíveis de prejudicar o bom funcionamento e a manutenção da rede de colectores e da estação de tratamento das águas residuais;
- II. 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;
- III. As indústrias a instalar que, pela sua natureza e actividade 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 QUARTO

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo Décimo- Quarto

ALTERAÇÃO DE 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 Junta de Freguesia de Arcozelo.

Artigo Décimo-Quinto

RESOLUÇÃO E REVERSÃO

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

- I. O não pagamento do preço, nas condições previstas no artigo 10º;
- II. O não cumprimento dos prazos de licenciamento, construção e início de laboração, previstos no artigo 11º, bem como de quaisquer outras condições que hajam sido clausuladas;
- III. A condenação definitiva do proprietário em processo-crime ou contra-ordenacional por extracção ilegal de inertes do lote;



FREGUESIA DA VILA DE ARCOZELO

CONCELHO DE PONTE DE LIMA

- IV. Em caso de reversão, o adquirente perde a favor da Junta de Freguesia de Arcozelo não só o lote, como também as benfeitorias que nele tenham sido implantadas e que não possam retirar-se sem prejuízo ou dano;
- V. Na hipótese prevista no número anterior, a resolução implica a imediata reversão do lote de terreno à posse e titularidade da Junta de Freguesia de Arcozelo, devendo esta devolver ao detentor faltoso, apenas o preço ou parte do preço que haja pago, em singelo, isto é, sem quaisquer acréscimos, seja a título de juros ou outros, sendo as benfeitorias valorizadas nos termos previstos no nº II. do artigo 6º;
- VI. A resolução do contrato de compra e venda opera-se, pela comunicação, por escrito, da Junta de Freguesia ao adquirente, devendo este, no prazo de 15 dias a contar da notificação de tal comunicação, dirigir-se à sede da Junta de Freguesia para instruir e acordar os prazos da escritura de reversão;
- VII. No caso de o processo de reversão, por resolução do contrato, ter de seguir a via judicial, a Junta de Freguesia pode exigir ao proprietário uma indemnização de 20% sobre o valor da venda, a título de ressarcimento por todos os danos causados;
- VIII. Para efeitos de cobrança da indemnização a que se refere o número anterior, assiste à Junta de Freguesia o direito de compensar o respectivo montante com a importância que deve restituir, nos termos do n.º II. Do artigo 6.º, sendo exigível e restituída apenas a diferença.

Artigo Décimo-Sexto **INTERPRETAÇÃO**

Quaisquer omissões ou dúvidas relativas à aplicação do presente Regulamento serão resolvidas pela Junta de Freguesia de Arcozelo, com observância da legislação aplicável.

Artigo Décimo-Sétimo **NORMA REVOGATÓRIA**

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

Artigo Décimo-Oitavo **CONTRA-ORDENAÇÕES**

Quando não especialmente previstas no presente Regulamento ou na Lei, as infracções ao presente Regulamento constituem contra-ordenações puníveis nos termos do disposto no D.L. nº 433/82, de 27 de Outubro ou legislação idêntica posteriormente publicada.



FREGUESIA DA VILA DE ARCOZELO

CONCELHO DE PONTE DE LIMA

Artigo Décimo-Nono ENTRADA EM VIGOR

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação.

Aprovação:

Junta de Freguesia de Arcozelo em 2014. 09. 23

Assembleia de Freguesia de Arcozelo em 2014. 09. 29