



## **REGULAMENTO DE CEDÊNCIA DE LOTES DE TERRENO** **NA ZONA INDUSTRIAL DE VILA DO PORTO**

A Zona Industrial de Vila do Porto tem vindo, desde há mais de uma década a esta parte, a ser objecto de sucessivas intervenções do Município no sentido do seu adequado ordenamento, direccionando a oferta de equipamentos públicos aptos a atrair investimentos particulares que signifiquem a criação de riqueza e desenvolvimento do Município e da ilha de Santa Maria.

A Zona industrial releva, assim, de uma aposta da política municipal de valorização e dinamização do tecido produtivo local que obriga a uma ponderação constante no que se refere à implementação de medidas que garantam a continuidade e a fixação de novos investimentos privados no nosso Concelho.

O último concurso para alienação de lotes, titulado por regulamento municipal que remonta ao ano de 2004, resultou parcialmente deserto, tendo-se inclusivamente verificado que os lotes anteriormente delineados não serviam efetivamente, em termos de ordenamento do espaço e de infraestruturação, os fins urbanísticos inerentes, tendo, por consequência havido a necessidade de se introduzir alterações técnicas que levaram a uma reestruturação do espaço, com a constituição, ex novo, de 10 lotes, conforme processo de loteamento respetivo, de iniciativa municipal.

Tem-se, na verdade, presente a regulamentação municipal anteriormente aprovada sobre a disponibilização de lotes destinados ao investimento privado na Zona Industrial, recentemente objecto de reenquadramento à luz de novos parâmetros urbanísticos, e também elaborada numa década em que não seria imaginável que o País e os Açores evoluíssem para uma situação de fortes constrangimentos económicos e financeiros como os que hoje caracterizam a economia global e que coarctam as possibilidades reais dos potenciais interessados no mercado.



Neste contexto, após a avaliação, quer das novas alterações técnicas e de infraestruturização, quer das atuais condições de mercado, que são extremamente adversas a todos os níveis, e dos contatos com os potenciais interessados que poderão candidatar-se a instalar-se na Zona industrial, a autarquia vê-se naturalmente impelida a alterar o paradigma e a olhar o investimento e o retorno para o desenvolvimento municipal numa perspetiva de médio-longo prazo.

Assim, preconiza-se que, em vez de uma alienação onerosa, pura e simples, dos lotes, se acautele antes a possibilidade da sua oneração através da constituição do direito de superfície, nos termos gerais, conforme, nomeadamente, o disposto no art. 30º da Lei nº 31/2014, de 30 de maio, diploma que aprovou as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, perspetivado para um período significativo no tempo, 40 anos, e pelo recurso a um quadro, prudente, de contrapartidas que não se limitem a ser imediatamente quantificáveis; antes possam traduzir-se por contrapartidas que se acentuem e bastem com a atração dos investimentos, em si, e do desenvolvimento potencial que para a ilha e município possa simplesmente significar a disponibilização daqueles lotes ao mercado, fator que, deste modo, se julga ainda encontrar acolhimento legal na previsão da norma do nº 2 do cit. art. 30º.

Nestes termos, considerando o novo quadro legal de atribuições das autarquias locais, primordialmente identificado com a Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, e, ainda, ao nível da utilização geral dos solos, a citada Lei nº 31/2014 de 30 de maio, e que ao Município incumbe, em geral, prosseguir os interesses próprios, comuns e específicos das populações respetivas e, designadamente no que tange ao desenvolvimento, é apanágio da autarquia intentar uma significativa atenuação dos fatores que coarctam o desenvolvimento municipal, designadamente através da concretização de uma política de investimentos adequada, que não descure a dimensão do apoio social e económico que a câmara municipal pode vitalizar no concelho;

Considerando, deste modo, que o Município tem também associado a sua política de investimentos a uma preocupação pela dimensão humana que caracteriza e identifica a própria idiosincrasia concelhia, num contexto marcado pela sua condição de ilha periférica, todas as iniciativas que, na medida das suas disponibilidades, possam traduzir-se por possibilidades reais de se potenciar a atração de investimentos devem ser valorizadas e implementadas;



Propõe-se, por isso, nos termos do disposto na aplicação conjugada dos artigos 25º/1, i) e g), 33º/1, g) e k), da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, e 30º da Lei nº 31/2014, de 30 de maio, para aprovação da assembleia municipal, o seguinte projeto de regulamento municipal que identifica e disciplina os termos no âmbito dos quais se pode disponibilizar a oferta pública de lotes/lotes do domínio privado municipal da Zona Industrial de Vila do Porto (projeto de regulamento este que fica dispensado de prévia apreciação pública, tendo em conta que se trata, por um lado, de regulamento que não impõe deveres, sujeições ou encargos, ex vi artigo 117º/nº 1 do Código do Procedimento Administrativo (CPA); e, por outro lado, ex vi artigo 118º do mesmo CPA, a matéria que visa concretamente disciplinar entronca numa manifesta liberalidade do Município, que, por natureza, não é susceptível de ser ajustada com o universo potencial de interessados a que se destina):

### **Artigo 1.º**

#### **Âmbito e objecto**

1. O presente Regulamento, no respeito dos usos do solo regulamentados pelos instrumentos de ordenamento do território em vigor, disciplina o regime da cedência de lotes na Zona Industrial de Vila do Porto primordialmente para:
  - a) O desenvolvimento de atividades industriais;
  - b) A instalação de estabelecimentos de restauração e de bebidas, nos termos da legislação correspondentemente aplicável;
  - c) O desenvolvimento de atividades de lazer cuja instalação se afigure nociva em zonas próximas de moradias;
  - d) Outras atividades industriais e/ou comerciais compatíveis com as regras urbanísticas e de ordenamento do território aplicáveis.
  
2. Os lotes a ceder destinam-se exclusivamente ao desenvolvimento de atividades devidamente licenciadas.





## **Artigo 2.º**

### **Cedência e prazo construtivo**

1. Os lotes serão cedidos pela Câmara Municipal de Vila do Porto (CMVP) mediante a constituição do direito de superfície e são, nos seus precisos termos, os constantes da planta anexa ao presente Regulamento.
2. Sem prejuízo do disposto no nº 12 do artigo 3º, os lotes serão cedidos mediante procedimento público, a publicitar nos termos legais gerais.

## **Artigo 3.º**

### **Direito de superfície**

1. O direito de superfície será constituído nos termos legais geralmente aplicáveis e pelo prazo de 40 anos.
2. O Município de Vila do Porto gozará sempre do direito de preferência, em primeiro grau, na alienação do direito de superfície por ato inter vivos e na adjudicação em liquidação e partilha de sociedade, sendo esse direito de preferência exercido de harmonia com o disposto na legislação especialmente aplicável.
3. Sem prejuízo das eventuais prorrogações legais, as obras de construção deverão iniciar-se no prazo máximo de 18 meses, contados a partir da data de realização da escritura de constituição do direito de superfície e devem ser concluídas no mesmo prazo, entendendo-se como concluídas logo que seja emitida a respetiva autorização de utilização.
4. Em caso de incumprimento do estabelecido no número anterior, a câmara municipal poderá determinar, fundamentadamente, o resgate-sanção do direito de superfície e sem direito a qualquer indemnização por parte do adjudicatário respetivo.



5. Verificada a extinção do direito de superfície, nos termos do número anterior, as instalações desmontáveis dos empreendimentos existentes no lote da zona industrial deverão ser removidas pelo respetivo titular no prazo que lhe for fixado, sendo que as obras executadas e as instalações fixas reverterem gratuitamente para a CMVP.
6. Aos lotes cedidos pela CMVP não pode ser dado destino ou utilização diversos dos previstos na escritura de constituição do direito de superfície, salvo casos devidamente fundamentados, mediante prévia e expressa autorização da CMVP.
7. A transmissão ou oneração do direito de superfície sobre o terreno pelos superficiários a terceiros poderá ocorrer em casos devidamente fundamentados, com respeito pelas condições previstas no presente Regulamento e mediante prévia e expressa autorização da CMVP;
8. Nos casos previstos no número anterior a transmissão do direito de superfície a terceiro poderá ser condicionada ao pagamento à CMVP de uma quantia a determinar por acordo, que poderá traduzir-se por prestações periódicas, dentro do espírito das regras gerais aplicáveis para a cedência originária.
9. Sem prejuízo do disposto no número 8 do presente artigo, mediante requerimento dos superficiários a CMVP poderá autorizar o arrendamento parcial dos edifícios construídos nos lotes, através da respetiva constituição em regime de propriedade horizontal e desde que se mostre cumprido o preceituado no artigo 2.º do presente Regulamento.
10. À CMVP assiste o direito de fazer resgatar a cedência, a título de sanção, com as consequências legais daí resultantes, nos seguintes casos:
  - a) A alienação ou oneração do direito de superfície em violação das condições estabelecidas no presente Regulamento;
  - b) A violação do disposto no n.º s 7 e 8 do presente artigo.



11. A CMVP poderá rescindir unilateralmente o contrato de constituição do direito de superfície, antes do termo do prazo, por motivo de interesse público, mediante o pagamento de justa indemnização.
  
12. A CMVP poderá, por acordo directo, constituir o direito de superfície:
  - (i) a favor dos interessados anteriormente melhor posicionados na sequência dos concursos públicos realizados sob a regulamentação municipal então em vigor para a alienação de lotes na Zona Industrial e cujos procedimentos ficaram condicionados pelas vicissitudes decorrentes das alterações de reordenamento dos lotes no entretanto verificadas, logo que os mesmos interessados deem o seu acordo quanto a continuarem a pretender concretizar os investimentos por si anteriormente previstos para os lotes, desta feita ao abrigo da constituição do direito de superfície objecto do presente regulamento;
  - (ii) a favor de entidades públicas ou de entidades privadas que exerçam atividades de demarcado interesse público, fixando as condições contratuais que considere mais adequadas ao fim de interesse público visado pela constituição de tal direito real.
  
13. A escritura de constituição do direito de superfície, mencionada no nº 3, será agendada pelo presidente da CMVP ou seu substituto legal preferencialmente até 60 dias após a decisão final de atribuição do lote e será realizada por notário, nos termos legais.

#### **Artigo 4.º**

#### **Propostas**

1. Os candidatos à cedência de lotes na Zona Industrial deverão formalizar a sua pretensão no prazo de 60 dias a contar da publicitação do presente Regulamento.
2. As propostas deverão ser formalizadas mediante a apresentação de um estudo prévio do projeto do empreendimento a instalar.
3. O estudo prévio a que se reporta o número anterior deverá contemplar os seguintes elementos:





- a) Memória descritiva, esclarecendo devidamente a pretensão;
  - b) Área destinada à implantação do empreendimento;
  - c) Área de construção e volumetria dos edifícios;
  - d) Cércea e nº de pisos;
  - e) Natureza e dimensionamento dos equipamentos;
  - f) Solução adotada para o funcionamento das redes de energia elétrica, de saneamento e de condutas de telecomunicações e suas ligações às redes gerais, se for o caso;
  - g) Identificação do técnico responsável.
4. A proposta é dirigida, sob a forma de requerimento, ao Presidente da Câmara Municipal e dela deve constar:
- a) Nome, morada ou sede do interessado, número de contribuinte, contactos e natureza jurídica do candidato (quando se trate de pessoa coletiva, cópia do documento de constituição e respetivos estatutos);
  - b) Certidão comprovativa da situação contributiva regularizada (Finanças e Segurança Social);
  - c) No caso de a aprovação do investimento, nas condições previstas no presente regulamento, envolver a concretização de operações urbanísticas, declaração de compromisso em iniciar as obras previstas nos prazos concretamente fixados na operação de licenciamento ou aprovação respetivos, sob pena de reversão da situação anterior e sempre sem direito a qualquer indemnização do investidor, perdendo este, a título de cláusula penal, as eventuais verbas ou bens que tiver disponibilizado para a concretização da operação;
5. O requerimento referido no número anterior pode ser acompanhado de outros documentos ou informações julgados convenientes.



6. Do referido requerimento deve ainda constar a data prevista para o início da execução das iniciativas ou projetos a que se refere o pedido de apoio, o prazo previsto para a sua execução e a data previsível para o início da atividade.
  
7. A empresa proponente deve demonstrar ter capacidade técnica, económica e financeira e idoneidade para a realização da sua iniciativa, nomeadamente através da apresentação dos seguintes elementos:
  - a) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e i) do artigo 55º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo DL nº 18/2008, de 29 de Janeiro;
  - b) Balanços ou extratos desses balanços;
  - c) Cópia autenticada da última declaração periódica de rendimentos para efeitos de IRS ou IRC, na qual se contenha o carimbo «recibo» e, se for o caso, documento equivalente apresentado, para efeitos fiscais, no Estado de que a empresa seja nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal; se se tratar de início de atividade, a empresa deve apresentar cópia autenticada da respetiva declaração;
  - d) Cópia do IES dos últimos 3 anos, à data de apresentação da candidatura;
  - e) Declaração sobre o volume de negócios global da empresa e o seu volume de negócios nos três últimos exercícios, assinada pelo representante legal da empresa;
  - f) Certificados de habilitações literárias e profissionais dos quadros e colaboradores da empresa, estejam ou não integrados na empresa;
  - g) Quando aplicável, declaração, assinada pelo representante legal da empresa, que inclua a lista das obras ou investimentos executados nos últimos cinco anos;
  - h) Quando aplicável, lista das obras ou investimentos executados da natureza do pedido;
  - i) Declaração relativa aos efetivos médios anuais da empresa e ao número dos seus quadros nos três últimos anos, assinada pelo representante legal da empresa;
  - j) Declaração, assinada pelo representante da empresa, que mencione os técnicos e os serviços técnicos a afetar ao investimento, estejam ou não integrados na empresa.





8. O prazo referido no nº 1 pode ser prorrogado pela CMVP pelo número de vezes e tempo que se revelarem concretamente justificáveis em função das circunstâncias concretas.

### **Artigo 5.º**

#### **Critérios de atribuição de lotes**

1. A atribuição de lotes para a instalação de empreendimentos industriais rege-se pelos critérios que a seguir se enunciam, por ordem decrescente de importância:
  - a) O empreendimento industrial esteja instalado numa zona do Concelho, revestindo especial importância a sua transferência para a zona industrial;
  - b) Interesse de natureza económica, social e ambiental para o Município, com destaque para iniciativas que promovam a produção de bens transacionáveis cujo objetivo seja a exportação ou substituição de importações e iniciativas que criem mais postos de trabalho duradouro e qualificado;
  - c) Consistência do projeto, determinada pela adequação entre os objetivos definidos e os resultados previsíveis;
  - d) Mérito intrínseco do projeto apresentado, tendo em conta a inovação dos objetivos e a criatividade dos processos de intervenção;
2. Na atribuição de lotes destinados à instalação de estabelecimentos de restauração e de bebidas o critério a ser utilizado será o da qualidade do empreendimento a instalar;
3. A atribuição de lotes destinados à instalação de empreendimentos que tenham por objecto atividades de lazer cuja instalação se afigure nociva em zonas próximas de moradias, será concretizada mediante a aplicação dos critérios que a seguir se enunciam, por ordem decrescente de importância:
  - a) Efeitos nocivos do funcionamento do empreendimento para a qualidade do ambiente;
  - b) O empreendimento esteja instalado numa zona do Concelho, revestindo especial importância a sua transferência para a zona industrial;



- c) Qualidade do empreendimento.
4. Na atribuição dos lotes terão prioridade os candidatos à instalação de indústrias sobre unidades de armazenagem.
  5. Na atribuição dos lotes terão prioridade os jovens empreendedores/empresários com projetos de interesse para o concelho, entendendo-se por jovem o requerente que tenha entre os 18 e os 35 anos de idade, ou, sendo dois os requerentes, cuja soma de idades respetiva não ultrapasse os 70 anos; ou, sendo mais do que dois requerentes, não seja ultrapassada a média de 35 anos.
  6. Caso se verifique o posicionamento igualitário de candidatos à instalação de empreendimentos na zona industrial será efetuado um sorteio entre os mesmos candidatos com vista à cedência dos lotes.

#### **Artigo 6.º**

##### **Comissão municipal**

1. As propostas serão apreciadas por uma comissão, a designar anualmente pela câmara municipal, integrando um número mínimo de 3 membros, a quem competirá, mediante a emissão de parecer escrito, a fundamentação do deferimento ou do indeferimento dos pedidos de apoio de acordo com as regras previstas no presente regulamento.
2. Pelo menos um dos membros da comissão deve ter formação na área da economia ou da gestão de empresas.
3. O parecer da comissão, referido no nº 1, não é vinculativo para o órgão municipal decisor e deve ser emitido no prazo máximo de 30 dias a contar da submissão do pedido de investimento à sua apreciação, podendo tal prazo ser alargado pelo órgão decisor quando a comissão fundamentadamente assim o requeira.



### **Artigo 7.º**

#### **Dever de informação**

1. A Câmara Municipal pode solicitar aos proponentes as informações e documentos que entender necessários à apreciação das propostas.
2. A Câmara Municipal pode delegar na comissão prevista no artigo 6º a incumbência mencionada no número anterior.

### **Artigo 8.º**

#### **Localização e dimensão dos empreendimentos**

1. A localização dos empreendimentos industriais e dos empreendimentos que tenham por objecto atividades de lazer, seleccionados nos termos dos artigos 5º e 6º, é concretizada pela CMVP tendo em vista um correto ordenamento da zona industrial de acordo com as regras gerais de uso e ocupação do solo.
2. Cada uma das áreas previstas na planta anexa para a implementação de estabelecimentos de restauração e bebidas será atribuída a um único promotor.

### **Artigo 9.º**

#### **Lotes sobrantes**

1. Caso após a fase de atribuição do direito de superfície se verifique a existência de lotes vagos, a CMVP poderá proceder à sua atribuição mediante tantos concursos quantos os que entender adequados ou decidir a sua atribuição direta a qualquer interessado que venha a apresentar para o lote ou lotes sobrantes uma intenção de investimento.
2. Verificada a situação prevista na parte final do número anterior, antes de se dar início ao processo decisório, o presidente da câmara municipal mandará publicitar o facto de ter sido





apresentada intenção de investimento particular e qual o lote ou lotes concretamente em questão, de modo a potenciar o maior número possível de apresentação de propostas de investimentos para a área de localização respetiva.

3. A publicitação referida no número anterior será efetuada em edital, nos órgãos de comunicação social, preferencialmente em jornais locais e/ou de expansão regional, e na página da internet do sítio oficial da autarquia, durante um período de 30 dias a contar da data de entrada do pedido.

#### **Artigo 10.º**

##### **Encargos e contrapartidas**

1. Todos os encargos de exploração são suportados integralmente pelo adjudicatário, assim como a manutenção das instalações e/ou equipamentos de uso comum em adequado estado de conservação e funcionamento.
2. Para efeitos do presente procedimento, considera-se que a contrapartida pública pelo direito de superfície tem reflexo nas responsabilidades que decorrem para o adjudicatário do estipulado no número anterior e ainda pelo potencial benefício económico do investimento para o desenvolvimento do município e de Santa Maria.

#### **Artigo 11.º**

##### **Procedimentos administrativos das construções**

1. Os procedimentos de licenciamento ou de autorização das construções e das respetivas atividades regem-se, em matéria de arquitetura e de projetos de especialidade, quando aplicável, pelo disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.



2. Admite-se o faseamento da construção que deverá ser expreso no projeto de licenciamento respetivo.
3. Os procedimentos de licenciamento de eventuais depósitos de sucata regem-se pelo disposto no respetivo regime jurídico.

### **Artigo 12.º**

#### **Casos omissos**

Os casos omissos serão resolvidos através da lei geral, e, em último caso, pela Câmara Municipal.

### **Artigo 13.º**

#### **Alteração de fim**

1. A CMVP, mediante reapreciação dos critérios de atribuição do lote, poderá autorizar a alteração do fim industrial para atividades de lazer relativamente a áreas já cedidas até ao limite de duas.
2. Nos casos de empreendimentos que se encontrem já em fase de construção ou concluídos, os promotores deverão solicitar o licenciamento ou autorização de alteração legalmente previsto.

### **Artigo 14.º**

#### **Impugnação**

A impugnação graciosa das decisões a tomar no âmbito do presente regulamento norteia-se pelo disposto na lei, nomeadamente, no Código do Procedimento Administrativo, e sem prejuízo da possibilidade de impugnação contenciosa, nos termos gerais.



Artigo 15.º

**Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicitação legal, nos termos gerais.