



NOVO 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 continuam hoje a caracterizar a economia global, tanto mais agravados quanto os efeitos presentes globais mundiais da pandemia da doença COVID-19 e que coarctam as possibilidades reais dos potenciais interessados no mercado e de todas as entidades, públicas e privadas.



Neste contexto, após a avaliação, quer das novas alterações técnicas e de infraestruturação, 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, continua a preconizar-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.

Por outro lado, a experiência também fez evidenciar que determinados investimentos particulares, nomeadamente com recurso a financiamento bancário, têm deparado com dificuldades reais apostas pelas entidades de crédito, situação esta que não pode deixar de ser tida em conta pela autarquia, clarificando-se uma solução regulamentar que já estava prevista anteriormente, porém agora melhor explicitada, no sentido de se conciliar os interesses privados com a salvaguarda do desiderato público subjacente ao presente regulamento municipal. Assim, não se desvirtuando os pressupostos de manutenção da figura do direito de superfície, clarificou-se o sentido de permitir a sua alienação pelo interessado também à entidade financiadora do seu projeto, nos termos gerais de transmissibilidade dos direitos previstos no artigo 1534º do Código Civil, embora condicionando-se essa possibilidade a expressa, fundamentada e prévia autorização municipal; e também se clarificou a possibilidade de, relativamente às edificações a implementar nos lotes, poderem as mesmas ser oneradas, v.g. por hipoteca, arrendadas ou



mesmo vendidas a terceiros, sem, todavia, se desvirtuar os fins dos investimentos que legitimaram a atribuição originária do direito de superfície.

Em função do presente contexto de crise mundial, também se considerou ajustado contemplar a situação dos atuais titulares dos lotes, no sentido de viabilizar a efetivação e/ou a conclusão dos seus investimentos, conferindo-se-lhes um prazo adicional para o efeito, mediante a introdução de uma disposição regulamentar transitória em vista daquele desiderato.

Nestes termos, considerando o 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;

Para efeitos do disposto no art. 99º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), resulta de todo o exposto que os “custos/benefícios” da matéria objeto do presente regulamento não são de fácil mensuração, porquanto dependem do retorno dos investimentos que os potenciais interessados trouxeram ou impulsionarem para a economia municipal. Nos últimos anos, apesar dos incentivos camarários, apenas lograram desenvolver-se um projecto, tendo ficado suspensas nove intenções de investimento, atentos os constrangimentos de natureza económica mencionados, agora com agravamento exponencial em função dos efeitos da pandemia da doença COVID-19. Deste modo, só caso a caso, em função de cada investimento efetivo que for



concretamente desenvolvido, é que se poderá densificar a relação custo/benefício, sendo que resulta manifesto que a disponibilização de lotes no mercado para o investimento privado é, por si, alavanca suficientemente atractiva para apontar a um retorno social e económico que legitima expectativas positivas para os interesses do Município e da população que representa.

À luz do atualmente disposto nos arts. 100º e 101º do Código do Procedimento Administrativo, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei nº 4/2015, de 7 de janeiro, encontram-se dispensadas quer a audiência de interessados, quer a consulta pública, dado que se afigura evidente que o Município não pretende “deixar do lado dos particulares” (nem, tão pouco, lhes impõe sanções ou deveres de carácter geral e abstrato) a definição ou discussão dos apoios que pode ou entenda, como *liberalidade*, conferir

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 regulamento municipal que identifica e disciplina os novos 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:

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 máximo 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 causas gerais aplicáveis e do disposto no número seguinte, o direito de superfície extingue-se se o superficiário não concluir a obra ou o investimento por si pretendido concretizar no lote que lhe foi destinado dentro do prazo máximo de 5 anos;
4. No caso de ser impulsionado ou decorrer um procedimento de controlo de operação urbanística, nos termos gerais do regime jurídico da urbanização e edificação, promovido pelo interessado para o lote respetivo dentro do prazo de 5 anos referido no número anterior, o direito de superfície só se extinguirá quando se encontrarem esgotados todos os prazos legais *edificandi* admissíveis.
5. O prazo de 5 anos indicado no nº 3 e igualmente referido no nº 4 só começa a correr com a entrada em vigor do presente regulamento.
6. Verificado o incumprimento definitivo dos pressupostos e requisitos da operação urbanística referida no número precedente, eventuais 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.
7. 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.
8. A transmissão ou oneração do direito de superfície sobre o terreno pelos superficiários a terceiros é permitida, nomeadamente a entidades de crédito para fins de financiamento dos investimentos nos lotes, podendo sempre ocorrer em casos devidamente fundamentados, com respeito pelas condições previstas no presente Regulamento e mediante prévia, expressa e fundamentada autorização da CMVP;
9. Sem prejuízo do disposto no número 7 do presente artigo, mediante requerimento dos superficiários a CMVP poderá, fundamentadamente, autorizar quer a oneração, quer o arrendamento, quer a venda **dos edifícios construídos** nos lotes, e, nomeadamente, se necessário, através da sua prévia e respetiva constituição em regime de propriedade horizontal.



10. À CMVP assiste o direito de fazer resgatar o direito de superfície, 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 dêem 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 reconhecido 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 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. O 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 h) do artigo 55º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo DL nº 18/2008, de 29 de Janeiro, com a sua redação atual;
 - b) Balanços ou extratos desses balanços, no caso de pessoa coletiva;
 - 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 o proponente seja nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal; se se tratar de início de atividade, o proponente deve apresentar cópia autenticada da respetiva declaração;
 - d) Cópia do IES dos últimos 3 anos, à data de apresentação da candidatura, no caso de pessoa coletiva;
 - e) Declaração sobre o volume de negócios global e o seu volume de negócios nos três últimos exercícios, assinada pelo representante legal da empresa, sendo pessoa coletiva;
 - f) Quando aplicável, declaração, assinada pelo representante legal da empresa, que inclua a lista das obras ou investimentos executados nos últimos cinco anos;



- g) Quando aplicável, lista das obras ou investimentos executados da natureza do peticionado;
- h) Quando aplicável, 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 proponente, que mencione os técnicos e os serviços técnicos a afetar ao investimento.

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 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. Podem ser contemplados investimentos destinados a estabelecimentos de restauração e de bebidas.
3. A atribuição de lotes destinados à instalação de empreendimentos que tenham por objecto atividades de lazer cuja instalação seja próxima de zonas de moradias



habitacionais será concretizada mediante a aplicação dos critérios que a seguir se enunciam, por ordem decrescente de importância:

- a) Avaliação dos efeitos do funcionamento do empreendimento que prejudiquem a qualidade do ambiente;
 - b) O empreendimento esteja instalado numa zona do Concelho, revestindo especial importância a sua transferência para a zona industrial;
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 em direito de superfície.

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 ou sobrantes, 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 subsumível nos critérios estabelecidos no presente regulamento.

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 expresso 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 de acordo com os princípios gerais de direito aplicáveis.

Artigo 13.º

Alteração de fim

A CMVP, mediante reapreciação dos critérios de atribuição do lote em direito de superfície, poderá, fundamentadamente, autorizar a alteração do fim respetivo, aplicando-se os procedimentos legais correspondentes.

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

Disposição transitória

Os atuais titulares dos lotes anteriormente atribuídos, a qualquer título, cuja intenção de investimento ainda não tiver sido iniciada ou concluída, beneficiam, com as necessárias adaptações, do regime regulamentar previsto nos nºs 2 a 5 do artigo 3º, porém sendo o prazo reduzido para 1 ano a contar da data de entrada em vigor do presente regulamento, sob pena de extinção do direito concedido e de reversão do lote para o Município, na forma e termos legais aplicáveis.

Artigo 16.º

Revogação

É revogado o anterior regulamento municipal de cedência de lotes na zona industrial de Vila do Porto, a que se reporta o Aviso nº 10601/2014, publicado no Diário da República, nº 182, 2ª Série, de 22 de setembro de 2014.

Artigo 17.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte à sua publicação nos termos legais e será objeto de publicitação integral na página eletrónica da internet do Município e, por *Aviso*, na 2ª Série do Diário da República.