



EDITAL

Nº de Registo: 1305 **Data:** 26/02/2024 **Processo:** 2024/100.10.200/1

António Miguel Borges Soares, Presidente da Câmara Municipal do Concelho do Nordeste. Torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 56.º da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, conjugado com o artigo 139.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro que aprova o Código do Procedimento Administrativo, que a Assembleia Municipal do Nordeste, em sua sessão ordinária de 22 de fevereiro corrente, aprovou sob proposta da Câmara Municipal de 12 do mesmo mês, o Regulamento da Zona Industrial do Concelho do Nordeste, ao abrigo do disposto na alínea g), do n.º 1 do artigo 25.º e alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º da mencionada Lei.

Para conhecimento geral se publica o presente Edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares públicos do estilo e na página da Internet do Município.

Paços do Município do Nordeste, 26 de fevereiro de 2024.

Nordeste, 26 de fevereiro de 2024

Presidente da Câmara

António Miguel Soares

Assinatura digital de igual valor probatório dos congéneres em papel com assinatura manuscrita, ao abrigo do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 12/2021, de 09 de fevereiro, na sua redação atual. Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.



Regulamento da Zona Industrial do Concelho do Nordeste

Preâmbulo

O artigo 23.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que regula o Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), determina que são atribuições dos municípios: a promoção e salvaguarda dos interesses próprios da respetiva população em articulação com as freguesias, designadamente no domínio da promoção do desenvolvimento e do ordenamento do território e urbanismo, dispondo para a execução destas de competências ao nível de captação e fixação de empresas, emprego e investimento nos respetivos territórios, por força da alínea ff) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

- Considerando que o Município do Nordeste tem vindo, ao longo dos últimos anos, a desenvolver políticas económicas que incentivam a instalação de empresas, bem como apoiam a criação de emprego e o empreendedorismo, desenvolvendo paralelamente políticas sociais tendentes à fixação de famílias e jovens;
- Considerando que para atender às necessidades dos industriais, comerciantes e de outras entidades do concelho, a Câmara Municipal promoveu há alguns anos a construção do atual Parque Industrial, o qual já não satisfaz as necessidades atuais;
- Considerando a crescente procura pelo referido espaço por parte de algumas empresas e a intenção de contenção da dispersão da instalação de atividades industriais pelo território municipal, fora das áreas destinadas para o efeito;

O presente Regulamento estabelece as regras e as condições que regem a transmissão onerosa dos lotes de terreno municipais localizados na Zona Industrial de Nordeste, adiante designados por lotes industriais, nomeadamente a cedência em direito de superfície, nos termos dos artigos 67.º a 72.º do Decreto Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, bem como estabelecer os critérios a adotar pela Câmara Municipal de modo a permitir e atrair empresas e entidades económicas a investir na Zona Industrial deste Concelho.



O presente documento regulamentar é elaborado ao abrigo do disposto nos artigos: 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa; 23.º, n.º 2, alíneas m) e n); 25.º, n.º 1, alínea g); e 33.º, n.º 1, alínea k), da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente Regulamento estabelece as regras e as condições que regem a transmissão onerosa dos lotes de terreno municipais localizados na Zona Industrial de Nordeste, adiante designados por lotes industriais, nomeadamente a cedência em direito de superfície.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação e âmbito territorial

O disposto neste regulamento abrange todas as iniciativas empresariais, industriais e ou outras atividades económicas, privadas ou públicas, que visem a sua instalação ou realocação no Concelho do Nordeste e que se venham a subordinar a este regime.

Artigo 3.º

Princípios gerais

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

- a) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- b) Fomentar o desenvolvimento e o ordenamento industrial;
- c) Deslocar as unidades industriais instaladas em núcleos urbanos, promovendo a qualificação do exercício da atividade industrial e a qualidade de vida das populações residentes nos aglomerados urbanos;
- d) Permitir a reestruturação, ampliação e diversificação das unidades industriais instaladas;
- e) Apoiar novas iniciativas empresariais;



f) Fomentar a criação de emprego e fixação da população.

2- A utilização dos lotes ou parcelas de terreno e as ações de transformação neles implementadas deverão respeitar cumulativamente os planos municipais de ordenamento do território, alvarás de loteamento (quando existam), bem como normas legais e regulamentares em matéria de urbanismo.

3- Por deliberação da Câmara Municipal, podem não ser admitidas as candidaturas que não observem os seguintes pressupostos:

- a) Interesse económico que a candidatura representa para o concelho e as respetivas condições de viabilidade;
- b) Relevância do número de postos de trabalho a criar;
- c) As condições e as características de instalação e laboração;
- d) Pertinência da instalação da atividade proponente na Zona Industrial de Nordeste.
- e) As características de preservação ambiental do projeto e os respetivos meios de proteção.

Artigo 4.º

Finalidades

1 — Na prossecução dos princípios enunciados no artigo seguinte, cedência em direito de superfície de lotes, pelo Município do Nordeste, tem como finalidade a instalação e/ou construção de instalações aptas ao regular funcionamento da atividade económica habitual dos promotores, bem como ao desenvolvimento socioeconómico do Concelho do Nordeste.

2 — A zona industrial destina-se à instalação de dois tipos de unidades:

- a) Unidades comerciais;
- b) Unidades industriais de tipologia 1, 2 e 3 que sejam aptas ao regular funcionamento de atividades económicas que, pelo seu caráter, se inspirem nos objetivos da área e que cumpram os demais instrumentos de ordenamento do território aplicáveis;



c) Será, ainda, admitida a instalação de unidades oficinais, armazéns, estaleiros e outras atividades que, pelas suas características, se revelem incompatíveis com a sua localização em áreas urbanas.

CAPÍTULO II

Procedimento de transmissão onerosa dos lotes

Artigo 5.º

Cedência em direito de superfície dos lotes industriais

A cedência em direito de superfície de lotes industriais do designado Parque Industrial fica condicionada ao estrito cumprimento das normas constantes do presente regulamento, e demais instrumentos de gestão territorial em vigor no concelho, bem como das normas legais e regulamentos municipais em vigor em matéria de urbanismo, ambiente e licenciamento da respetiva atividade económica, e ainda ao integral e pontual cumprimento do processo de candidatura.

Artigo 6.º

Valor base

- 1 - O valor base por metro quadrado (m²) de transmissão onerosa dos lotes será determinado por deliberação da Câmara Municipal do Nordeste.
- 2 - Os preços de cedência dos lotes ou parcelas de terreno constarão de um quadro de preços que constitui o Anexo B ao presente Regulamento.

Artigo 7.º

Procedimento de transmissão onerosa

- 1 - A cedência em direito de superfície dos lotes pode ser efetuada em hasta pública ou por negociação direta com o concorrente que apresente requerimento a solicitar a aquisição de lote na zona Industrial do Nordeste.



2 - A transmissão onerosa de lotes por negociação direta pode realizar-se, desde que, cumulativamente:

- a) O concorrente reúna as condições gerais de acesso ao procedimento de transmissão onerosa de lotes previstos no artigo 11.º;
- b) O investimento a realizar no lote e o projeto empresarial associado seja reconhecido, por deliberação da Câmara Municipal, como de relevante interesse municipal ou suscetível de revestir relevante e reconhecido interesse para o desenvolvimento local;

3 - São considerados projetos de interesse municipal ou suscetíveis de revestir relevante e reconhecido interesse para o desenvolvimento local, os projetos que:

- a) Contribuam para a criação de, pelo menos, 5 postos de trabalho;
- b) Contribuam para a diversificação do tecido empresarial local;
- c) Assentem em processo de inovação produtiva, designadamente:
 - i) Promovam a produção de novos bens e serviços no Município ou na melhoria significativa da produção atual através da transferência e aplicação de conhecimentos;
 - ii) Promovam a inovação técnica do processo de produção, organizacional e de marketing;e/ou
- iii) Promovam a inovação tecnológica;
- d) Sejam considerados de interesse municipal ou suscetíveis de revestir relevante e reconhecido interesse para o desenvolvimento local por parte da Câmara Municipal.

4 - A cedência em direito de superfície de lotes por negociação direta segue o procedimento previsto no artigo 8.º e o de hasta pública o procedimento previsto nos artigos 10.º e seguintes deste regulamento.

5 - Por deliberação da Câmara Municipal, pode, ainda, ser cedido em direito de superfície, ao mesmo concorrente, mais do que um lote, desde que, tal se justifique tendo presente o projeto empresarial que este propõe executar e seja solicitado pelo concorrente na candidatura apresentada.

Artigo 8.º

Negociação Direta



1 - O concorrente que reúna os requisitos previstos nos n.os 2 e 3 do artigo 7.º pode solicitar à Câmara Municipal, mediante requerimento fundamentado, a cedência em direito de superfície do lote por negociação direta.

2 - O requerimento referido no número anterior deve vir acompanhado dos seguintes elementos:

a) Anexo A ao presente regulamento;

b) Certidão comercial ou código de acesso à certidão comercial, se o concorrente for pessoa coletiva ou declaração de início de atividade, se o concorrente for pessoa singular;

c) Documento que permita ao Município do Nordeste conferir os poderes da pessoa que assina, nas situações em que a proposta seja assinada por representante;

d) Comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d) e e) do nº 2, do artigo 11.º do presente Regulamento;

e) Memória descritiva do projeto empresarial indicando de forma clara e precisa os seguintes elementos:

i) Fases, prazos e calendário para a execução do projeto empresarial;

ii) Descrição detalhada do projeto empresarial, indicando a atividade económica a prosseguir e o respetivo setor;

iii) Montante do investimento a realizar no projeto empresarial;

iv) Razão justificativa da necessidade de aquisição de mais do que um lote, no caso de tal se revelar necessário à execução do projeto empresarial;

v) Comprovativo da solidez empresarial do concorrente com garantias de que a sua situação económico-financeira lhe permite executar o projeto empresarial com recurso a capitais próprios ou o acesso a financiamento que o permita executar;

vi) Indicação do número de postos de trabalho efetivos existentes na sua unidade industrial, assim como a previsão dos postos de trabalho a criar após a realização do projeto empresarial, respetivo faseamento e qualificação;

vii) A utilização de energias renováveis na atividade económica a prosseguir;



viii) A utilização de energias renováveis e medidas de eficiência energética e ambiental no processo de construção do(s) edifício(s) e/ou edificação(ões) a implementar no lote, bem como no âmbito da atividade económica a executar na unidade empresarial.

3 - A Câmara Municipal deverá analisar e decidir o pedido de cedência em direito de superfície de lote por negociação direta no prazo de 30 dias úteis a contar da apresentação do requerimento referido no n.º 1 deste artigo.

4 - Nenhum pedido de cedência em direito de superfície de lotes por negociação direta pode ser rejeitado pela Câmara Municipal sem que previamente o concorrente seja ouvido em sede de audiência de interessados, conforme decorre do nº1, art. 100.º do Decreto-Lei nº 4/2015 (Código Procedimento Administrativo).

Artigo 9.º

Início do procedimento de cedência em direito de superfície

1 - O procedimento de cedência em direito de superfície de lotes na Zona Industrial do Nordeste inicia-se com a deliberação da Câmara Municipal que deve indicar o regime de transmissão onerosa escolhido, de acordo com as regras fixadas no presente regulamento.

2 - Quando o regime de transmissão onerosa escolhido é o de hasta pública, a Câmara Municipal deve ainda aprovar as peças do procedimento, designadamente, as condições gerais da hasta pública e o anúncio.

3 - A Câmara Municipal deverá fixar, na deliberação referida no n.º 1 do presente artigo, o valor base por metro quadrado da cedência em direito de superfície do lote ou dos lotes, a definir de acordo com o previsto no artigo 6.º do presente Regulamento.

Artigo 10.º

Publicitação e peças do procedimento

1 - A cedência em direito de superfície de lotes em hasta pública faz-se com a publicação única de anúncio no jornal Oficial e em jornal regional, bem como por publicação por um período de 30 dias no sítio de *internet* institucional do Município (<https://cmnordeste.pt/>).



2 - As peças do procedimento de hasta pública deverão estar disponíveis para consulta por qualquer interessado nos serviços do Município do Nordeste, bem como no sítio institucional deste, onde será permitido o seu *download*, desde o dia da publicação do anúncio até ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.

3 - O período de 30 dias a que se refere o anterior n.º 1 conta-se da publicação efetuada em último lugar, em dias contínuos, não se suspendendo nos sábados, domingos e feriados.

4 - Se o prazo para apresentação de proposta terminar em sábado, domingo, feriado ou em dia em que os serviços do Município não estejam abertos ao público, o prazo transfere-se para o 1.º dia útil seguinte.

Artigo 11.º

Concorrentes

1 - Pode ser concorrente qualquer pessoa singular ou coletiva, nacional ou estrangeira, residente ou com sede ou não residente ou sem sede, no concelho do Nordeste, que participe no procedimento de hasta pública mediante a apresentação de uma proposta.

2 - Não podem ser concorrentes as entidades que se encontrem numa das seguintes situações:

a) Em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respetivo processo pendente;

b) Tenham sido condenados por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, no caso de pessoas singulares, ou, no caso de pessoas coletivas quando tenham sido condenados por crimes imputáveis a pessoa coletiva ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência, e estes se encontrem em efetividade de funções, em qualquer dos casos sem que, entretanto, tenha ocorrido a respetiva reabilitação;

c) Tenham sido objeto de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional, se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou, no caso de se tratar de pessoas coletivas, tenham sido objeto de aplicação daquela sanção



administrativa os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções;

d) Não tenham a sua situação regularizada junto do Instituto da Segurança Social;

e) Não tenham a sua situação regularizada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira;

f) Tenham dívidas, sejam de que natureza forem, perante o Município do Nordeste;

g) Tenham anteriormente entrado em incumprimento contratual com o Município do Nordeste.

Artigo 12.º

Apresentação da proposta

1 - O concorrente manifesta, na sua proposta, a sua vontade de adquirir o direito de superfície de lote e o modo pelo qual se dispõe a fazê-lo.

2 - Na proposta, o concorrente deverá indicar o lote que pretende adquirir e o preço que propõe pagar, que deve ser de montante igual ou superior ao valor base por metro quadrado da cedência em direito de superfície do lote ou lotes fixado no procedimento de hasta pública e ser expresso em euros, em algarismos e por extenso, prevalecendo em caso de divergência o valor indicado por extenso.

3 - A proposta deverá ser redigida em língua portuguesa e assinada pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para o obrigar.

4 - A proposta e os documentos que a acompanham devem ser apresentados nos termos definidos e nos prazos estabelecidos no procedimento de hasta pública.

5 - Na sua proposta, o concorrente deve indicar endereço de correio eletrónico para onde deverão ser enviadas as comunicações e notificações do procedimento de hasta pública.

6 - Caso o concorrente tenha conhecimento que não irá reunir as condições necessárias à celebração da escritura pública ou documento particular autenticado no prazo previsto no artigo 30.º, deve solicitar na sua proposta a celebração de contrato-promessa e indicar os fundamentos para justificar essa pretensão.

Artigo 13.º



Documentos da proposta

1 - A proposta, elaborada nos termos do ponto anterior, é acompanhada pelos seguintes documentos:

a) Certidão comercial ou código de acesso à certidão comercial, se o concorrente for pessoa coletiva ou declaração de início de atividade, se o concorrente for pessoa singular;

b) Quando a proposta é assinada por representante a mesma deve vir instruída com documento que permita ao Município do Nordeste conferir os poderes da pessoa que assina;

c) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d) e e) do nº 2, artigo 11.º;

d) Memória descritiva do projeto empresarial indicando de forma clara e precisa o seguinte:

i) Fases, prazos e calendário para a execução do projeto empresarial;

ii) Descrição detalhada do projeto empresarial, indicando a atividade económica a prosseguir e o respetivo setor;

iii) Montante do investimento a realizar no projeto empresarial;

iv) Razão justificativa da necessidade de aquisição de mais do que um lote, no caso de tal se revelar necessário à execução do projeto empresarial;

v) Comprovativo da solidez empresarial do concorrente com garantias de que a sua situação económico-financeira lhe permite executar o projeto empresarial com recurso a capitais próprios ou o acesso a financiamento que o permita executar;

vi) Indicação do número de postos de trabalho efetivos existentes na sua unidade industrial, assim como a previsão dos postos de trabalho a criar após a realização do projeto empresarial, respetivo faseamento e qualificação;

vii) A utilização de energias renováveis na atividade económica a prosseguir;

viii) A utilização de energias renováveis e medidas de eficiência energética e ambiental no processo de construção do(s) edifício (s) e/ou edificação(ões) a implementar no lote, bem como no âmbito da atividade económica a executar na unidade empresarial;

2 - A não apresentação dos documentos referidos no número anterior determina a exclusão da proposta.



Artigo 14.º

Critérios de cedência em direito de superfície de lotes

1 - A análise das propostas para efeitos de cedência de lotes assentará nos seguintes critérios:

- a) Preço proposto para a aquisição do direito de superfície do lote;
- b) Prazo de execução do projeto empresarial;
- c) Investimentos a realizar no projeto empresarial que representem inovação tecnológica e a utilização de energias renováveis nos processos de produção ou inovação tecnológica dos serviços prestados; e
- d) Criação de postos de trabalho e/ou aumento da qualificação dos postos de trabalho existentes ou a criar;

2 - Cada critério será avaliado de acordo com a seguinte ponderação:

- a) Preço apresentado - 20 %;
- b) Prazo de execução do projeto empresarial - 25 %;
- c) Investimentos que representem inovação tecnológica e utilização de energia renovável nos processos de produção ou inovação tecnológica dos serviços prestados - 25 %;
- d) Criação de postos de trabalho e/ou aumento da qualificação dos postos de trabalho existentes ou a criar - 30 %;

3 - A classificação da proposta será numa escala de 0 a 20, obtida de acordo com fórmula:

Avaliação =

Preço (20 %) + Prazo Execução (25 %) + Inovação (25 %) + Postos Trabalhos (30 %)

Pontuação final (20 pontos) =

Preço (4 p.) + Prazo Execução (5 p.) + Inovação (5 p.) + Postos Trabalhos (6 p.)

4 - Só serão admitidas propostas cuja classificação seja igual ou superior a 10 pontos.

5- As propostas com a mesma pontuação serão objeto de licitação a partir do valor da proposta unitária mais elevada.



Artigo 15.º

Comissão

O ato público de abertura das propostas é dirigido por uma comissão, composta por três trabalhadores do Município de Nordeste, a designar no anúncio de hasta pública.

Artigo 16.º

Ato público

- 1 - O ato público de abertura das propostas será realizado perante os concorrentes no dia, hora e local indicado no anúncio de hasta pública.
- 2 - Poderão assistir ao ato público todas as pessoas interessadas, podendo intervir os concorrentes ou os seus representantes devidamente credenciados para o efeito.
- 3 - O Presidente da comissão procederá à abertura e leitura das propostas, indicando expressamente o lote a que se refere a proposta e o preço de aquisição proposto.
- 4 - No ato público a comissão apenas procede à verificação de que a proposta vem instruída nos termos do artigo 13.º e com os documentos indicados nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 14.º, e não procede, nesse ato, à análise das propostas.
- 5 - As deliberações da comissão tomadas no âmbito do ato público consideram-se, para os devidos efeitos, notificadas aos concorrentes, nesse ato, não havendo lugar a qualquer outra forma de notificação.
- 6 - No ato público, a comissão deve solicitar aos concorrentes que, no prazo de cinco dias úteis, procedam ao suprimento de irregularidades das suas propostas causadas pela não apresentação de documentos que se limitem a comprovar factos ou qualidades anteriores à data da apresentação da proposta e desde que tal suprimento não afete a concorrência e a igualdade de tratamento.
- 7 - Nenhum concorrente poderá ser excluído sem que tenha lugar a respetiva audiência prévia.

Artigo 17.º



Análise das propostas pela comissão

- 1 - No prazo de 30 dias úteis após a realização do ato público, a comissão procederá à apreciação e análise das propostas de acordo com os critérios de atribuição de lotes fixados no anterior artigo 14.º deste regulamento.
- 2 - A comissão pode pedir aos concorrentes quaisquer esclarecimentos sobre as propostas apresentadas que considere necessários para efeito da análise e avaliação das mesmas, desde que os esclarecimentos solicitados não afetem a concorrência ou a igualdade de tratamento.
- 3 - Os esclarecimentos prestados pelos respetivos concorrentes fazem parte integrante das mesmas, desde que não contrariem ou alterem os elementos constantes dos documentos que as constituem.
- 4 - Os pedidos de esclarecimentos formulados pela comissão, bem como os esclarecimentos prestados devem ser notificados a todos os concorrentes.
- 5 - Após a análise das propostas, a comissão elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das mesmas, bem com a exclusão de alguma proposta que não apresente memória descritiva que contenha todos os elementos exigidos na alínea e) do artigo 13.º.
- 6 - Elaborado o relatório preliminar, a comissão envia-o a todos os concorrentes, fixando-lhes um prazo, não inferior a cinco dias úteis, para se pronunciarem por escrito, ao abrigo do direito da audiência prévia.
- 7 - Cumprido o disposto no número anterior, a comissão elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.
- 8 - Quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constantes do relatório preliminar, a comissão procede a nova audiência prévia, nos termos referidos no anterior n.º 6.
- 9 - O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo de hasta pública, é enviado à Câmara Municipal para aprovação das propostas e decisão de transmissão onerosa dos lotes.



Artigo 18.º

Decisão

- 1 - Recebido o relatório final e os documentos que o acompanham nos termos do n.º 9 do artigo anterior, a Câmara Municipal decidirá sobre a aprovação de todas as propostas contidas no relatório final para efeitos de alienação de lotes.
- 2 - Simultaneamente com a deliberação de cedência em direito de superfície dos lotes e caso a concorrente tenha requerido, nos termos indicados no n.º 6 do artigo 12.º, a Câmara Municipal apreciará os fundamentos apresentados para justificar a celebração de contrato-promessa e decidirá a pretensão do concorrente.
- 3 - A decisão de cedência em direito de superfície dos lotes, acompanhada do relatório final, é notificada em simultâneo a todos os concorrentes.

CAPÍTULO III

Prazo, condições de aquisição, construção, transmissão e instalação

Artigo 19.º

Prazo de constituição do direito de superfície

- 1- O direito de superfície no âmbito do presente regulamento constituir-se-á pelo prazo de 5 aos a contar da data da escritura celebrada com o respetivo superficiário.
- 2- Nos termos do art. 70.º, do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto o prazo mencionado no número anterior poderá ser prorrogado por mais 5 anos, por deliberação da Câmara Municipal do Nordeste, a requerimento do superficiário devidamente fundamentado.

Artigo 20.º

Associação de lotes

- 1- A Câmara Municipal poderá proceder à cedência em direito de superfície de mais do que um lote, ao mesmo concorrente, até ao limite máximo de três, passando essa agregação a constituir um único lote desde que:



a) Seja justificado pelo concorrente que a dimensão do empreendimento necessita de áreas superiores a qualquer dos lotes;

b) Seja apresentado projeto justificado dessa necessidade na data de apresentação dos documentos comprovativos.

2 — Os lotes a ceder em conformidade com o número anterior terão de confinar, entre si, pelo menos, por um dos lados.

3 — Os lotes resultantes da agregação observarão todas as regras definidas no projeto de loteamento, concretamente o polígono base.

4 — Os prazos de licenciamento, construção e laboração estabelecidos no artigo 27.º aplicam-se, neste caso, à totalidade das construções a efetuar nos diferentes lotes.

Artigo 21.º

Da construção

1 — A ocupação dos lotes com construções e áreas cobertas, far-se-á de acordo com definido no Plano Diretor Municipal (PDM).

2 — A cêrcea não deverá ultrapassar os 6,5 metros (não se incluem chaminés, respiradores, silos, e afins, desde que na sua instalação não resultem prejuízos para terceiros ou não violem as normas em vigor). Nas situações em que existam construções geminadas deve ser garantida a integração volumétrica e arquitetónica;

3 — Cada unidade deverá garantir estacionamento privado no interior do lote, assim como condições para as cargas e descargas que deverão ocorrer também no interior da unidade, por cais de acostagem, ou por outro método que se achar conveniente, sempre no interior da unidade.

4- Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de proteção entre as edificações e os limites de cada lote, devem ser tratados como espaços verdes plantados, procurando-se o melhor enquadramento paisagístico, prevendo-se espécies



autóctones/indígenas. O enquadramento de depósitos, de armazenagem exteriores às edificações deve ser efetuado por cortinas ou arbustos com uma percentagem mínima de 50% de folha persistente de 2m, conforme o artigo 59.º do PDM.

5 — É por conta e da responsabilidade do superficiário do lote a limpeza e bom funcionamento da rede de água, saneamento e águas pluviais dentro do lote.

6 — Os esgotos industriais só poderão ser lançados na rede após pré-tratamento de acordo com as normas aplicáveis.

7 — Os efluentes submetidos a tratamento deverão ser apenas os produzidos no interior de cada lote como resultado das atividades aí desenvolvidas.

8 — Nas situações especiais de consumo de água e energia elétrica que excedam a capacidade das redes instaladas, os trabalhos acrescidos para a sua efetivação serão da responsabilidade dos superficiários dos lotes.

9 — No próprio lote deverão ser instalados depósitos de recolha de óleos, resíduos ou outros materiais que não podem ser lançados no saneamento.

10 — Os muros divisórios deverão ser em alvenaria de bloco com reforço de estrutura em betão armado, a pintar na cor branca.

11 — Poderão ser aceites outras soluções e cores mediante parecer da Câmara Municipal.

Artigo 22.º

Dos materiais a utilizar

1 — A construção deverá privilegiar a estrutura em betão armado com alvenaria de blocos para rebocar e pintar. As cores deverão ter como base a neutralidade cromática sendo o branco e os diferentes tons de cinza as cores que deverão predominar.

2 — Poderão ser aceites outras soluções construtivas devendo a solução ficar sujeita ao parecer da Câmara Municipal, tanto na forma como na cor.



3 — As coberturas deverão respeitar as seguintes orientações:

- a) Telhados – chapa ondulada ou trapezoidal em cor RAL 8003 (castanho) ou semelhante;
- b) Claraboias – estrutura compatível com as coberturas, brancas, preto, ou da cor da cobertura;
- c) Chaminés – estrutura compatível com as coberturas, brancas, preto, ou da cor da cobertura;
- d) Poderão ser consideradas diferentes soluções após análise e aprovação da Câmara municipal.

4 — As empenas/paredes deverão ser em alvenaria de betão ou bloco de cimento com o rebordo areado e pintado em cor branca ou nos diferentes tons de cinza. Poderão ser aceites outras soluções construtivas e cores, devendo ficar sujeitas ao parecer da Câmara Municipal.

5 — Os contadores de luz e água deverão ser embutidos nos muros de acordo com a regulamentação própria e deverão ser em alumínio anodizado preferencialmente na cor cinza escuro RAL 7024.

6 – Caso sejam instaladas floreiras, estas deverão ser em betão areado fino, pintados na cor branca e com uma altura mínima de 0,60 m e máxima de 1,00 m.

8 - Sugere-se que sejam adotadas as seguintes medidas para as caixilharias:

- a) Portas simples: Largura 0,90 m x 2,10 m;
- b) Portas duplas: Largura 1,80 m X 2,10 m;
- c) Portões de acesso: Largura 3,60 m x 4,5 m.

9 – As caixilharias deverão ser metálicas ou em alumínio anodizado, ca cor RAL 7024. Poderão ser viabilizadas outras medidas, materiais e cores, mediante parecer da Câmara Municipal.

9 – Os portões serão em tubo galvanizado de polegada e meia com moldura e tirantes verticais espaçados 15 cm ou equivalente, e pintados na cor cinza escuro ral 7024. Outras soluções e cores poderão ser viabilizadas mediante parecer da Câmara Municipal.



10- Todas as redes de infraestruturas (Águas e Esgotos pluviais e esgotos domésticos, eletricidade e comunicações, assim como outras específicas de cada atividade) ficam sujeitas a apresentação de projeto específico, de acordo com a disposição legal específica para cada uma.

Artigo 23.º

Transmissão do direito de superfície dos lotes após a construção

1 — A Câmara Municipal poderá autorizar a transmissão de lotes sobre os quais esteja constituído um direito de superfície, desde que ocorra causa justificativa devidamente fundamentada por escrito e o preço não exceda o fixado no artigo 6.º, devendo ser ratificado pela Assembleia Municipal.

2 — Havendo execução por entidade bancária por incumprimento dos empréstimos contraídos para construção dos imóveis e para viabilizar a atividade pelos adquirentes a Câmara Municipal poderá renunciar ao ónus da inalienabilidade e direito de reversão.

Artigo 24.º

Encargos

Todas as despesas derivadas da aquisição do lote respetivo são da responsabilidade do superficiário.

Artigo 25.º

Pagamento

A forma de pagamento de lotes cedidos em direito de superfície com base no presente Regulamento será:

a) Para os lotes cedidos em hasta pública, o adquirente pagará 50 % (cinquenta por cento) do valor no ato da arrematação e os restantes 50 % (cinquenta por cento) do valor no ato da celebração da escritura ou DPA;



b) Para os lotes cedidos a entidades públicas e entidades privadas, sem fins lucrativos, poderá a Câmara Municipal do Nordeste definir e aceitar outras formas de pagamento, a acordar com as referidas entidades, caso a caso.

Artigo 26.º

Prestações

1 — Sob pedido escrito e fundamentado do adquirente, poderá a Câmara deliberar sobre o pagamento a prestações, até ao máximo de duas, intervaladas entre si pelo período de dois meses.

2 — Apenas poderá ser pago a prestações 60 % do valor total do lote.

3 — Cada prestação será acrescida de juros, à taxa legal em vigor.

4 — A decisão prevista no n.º 1 deste artigo só poderá ser tomada até à data de efetivação da escritura ou DPA.

CAPÍTULO IV

Obrigações dos adquirentes

Artigo 27.º

Licenciamento e prazos de construção

O processo de licenciamento, a construção da unidade industrial e o respetivo início de laboração ficam sujeitos ao cumprimento dos referidos prazos:

a) O projeto de licenciamento da arquitetura da obra deverá ser apresentado no prazo máximo de seis meses após a celebração da escritura pública ou documento particular autenticado;

b) As obras de construção deverão iniciar-se de acordo com os prazos estipulados pelo Regime Jurídico de Urbanização e Edificação. O presente prazo poderá ser prorrogado por deliberação da Câmara Municipal do Nordeste, a requerimento do interessado devidamente fundamentado.



c) Ao fim de 18 meses, contados a partir da celebração da escritura, o lote de terreno deverá apresentar um volume de construção não inferior a 25 % do valor da estimativa orçamental, de acordo com os projetos 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.

Artigo 28.º

Do incumprimento

1 — Em caso de incumprimento dos prazos fixados no artigo anterior, a Câmara Municipal notifica o adquirente em falta para, no prazo de 10 dias, justificá-los.

2 — Se a Câmara Municipal considerar fundamentadas as razões apresentadas, pode decidir-se pela prorrogação do prazo para a prática dos atos em causa.

3 — Se as razões expostas não forem consideradas válidas para justificarem o incumprimento, serão aplicadas, por deliberação da Câmara Municipal, as seguintes sanções:

a) O não cumprimento do prazo estabelecido na alínea a) do n.º 1, do artigo anterior constitui o adquirente na obrigação de pagar à Câmara Municipal do Nordeste uma indemnização correspondente a 5 % do valor de cedência em direito de superfície do lote, por cada mês ou fração de atraso, até ao limite de seis meses.

b) O não cumprimento do prazo estabelecido na alínea b) do n.º 1, do artigo anterior, constitui o adquirente na obrigação de pagar à Câmara Municipal do Nordeste uma indemnização correspondente a 10 % do valor de cedência em direito de superfície do lote, por cada mês ou fração de atraso, até ao limite de seis meses.

c) O não cumprimento dos prazos estabelecidos nas alíneas c) e d) do n.º 1, do artigo anterior, bem como a extrapolação dos limites máximos fixados conferem à Câmara Municipal o direito de resolver, imediatamente, o contrato de cedência em direito de superfície do lote, o qual,



bem como as benfeitorias nele implantadas, por força da reversão, reintegrarão o domínio exclusivo da autarquia, nos termos previstos na lei, nomeadamente nos artigos 289.º, nº1; 290.º, 432.º a 436.º do Código Civil, bem como nos termos do presente Regulamento.

Artigo 29.º

Condições de conservação e manutenção de instalações

Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental, incumbe a cada superficiário de unidade industrial instalada nas Zonas Industriais do Nordeste:

- a) Manter os edifícios, as suas envolvente e restantes construções dentro do lote em bom estado de conservação, promovendo, para tal, as necessárias obras com a devida regularidade e de acordo com as determinações dos competentes serviços da Câmara Municipal;
- b) Manter tratados os espaços verdes no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
- c) Manter permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote;
- d) Manter os equipamentos fabris em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
- e) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços de recolha competentes;
- f) Selecionar, acomodar e transportar eficazmente os resíduos industriais admitidos;
- g) Realizar todas as cargas e descargas dentro do seu lote.

Artigo 30.º

Tratamento de efluentes, resíduos e poluentes

1 — Todas as indústrias a instalar devem efetuar um pré-tratamento dos efluentes produzidos, antes de os lançar na rede geral de esgotos da ZIB quando aqueles, pelas suas



características qualitativas, sejam suscetíveis de prejudicar o bom funcionamento e a manutenção da rede de coletores e da estação de tratamento das águas residuais.

2 — 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.

3 — As indústrias a instalar que, pela sua natureza e atividade 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.

Artigo 31.º

Escritura de cedência em direito de superfície ou Documento Particular Autenticado (DPA)

1 — A escritura ou DPA de cedência em direito de superfície do terreno deverá ser efetuada até 90 dias após a notificação pela Câmara Municipal para o efeito, sob pena de caducidade do direito à aquisição do lote respetivo.

2 — O concorrente, avisado para tal, que não comparecer na data estipulada para a celebração da escritura terá o prazo de 10 dias para apresentar, por escrito, a justificação respetiva.

Artigo 32.º

Encargos e registo

1 — Todas as despesas que resultem da escritura de cedência em direito de superfície ou DPA e do registo constituem encargo do adquirente do lote.

2 — De igual modo, o adquirente será responsável pelo averbamento de quaisquer edificações ou construções no registo predial.



Artigo 33.º

Direito de preferência

- 1 — A Câmara Municipal goza do direito de preferência na alienação a qualquer título do lote ou das construções nele implantadas.
- 2 — O superficiário que pretenda efetuar a alienação deve comunicar à Câmara Municipal o projeto de cedência e as cláusulas do respetivo contrato.
- 3 — Recebida a comunicação a Câmara Municipal, caso esteja interessada, pode exercer o direito de preferência no prazo de 15 dias.
- 4 — O direito de preferência goza de eficácia real ao abrigo do disposto no artigo 421.º do Código Civil.

Artigo 34.º

Obrigações gerais dos superficiários

- 1 — Os concorrentes obrigam-se a cumprir integralmente o presente Regulamento.
- 2 — Os concorrentes obrigam-se a edificar no lote vendido o projeto aprovado pela Câmara Municipal do Nordeste.
- 3 — A implantação das construções será aquela que a Câmara Municipal do Nordeste definir, de acordo com a planta de localização e suas respetivas alterações.

CAPÍTULO V

Obrigações do alienante

Artigo 35.º

Infraestruturas

- 1 — Compete à Câmara Municipal, fora dos limites dos lotes, garantir a execução e manutenção das infraestruturas urbanísticas da zona industrial, nomeadamente no que se refere a: arruamentos, abastecimento de água, rede de drenagem de águas pluviais e a rede de esgotos, cobrando as taxas e tarifas aplicadas.



2 — A forma de atender às necessidades médias de consumo será determinado do seguinte modo:

- a) Águas — o diâmetro máximo previsto para cada lote é de $\frac{3}{4}$;
- b) Esgotos — o diâmetro máximo previsto para cada lote é de 125 mm;
- c) Redes elétrica/telefónica — deverão ser subterrâneas e de acordo com as instruções da EDA e Portugal Telecom que ficarão com a responsabilidade pela passagem dos cabos.

CAPÍTULO VI

Responsabilidade pelo incumprimento

Artigo 36.º

Resolução de contrato

1 — A Câmara Municipal resolverá o contrato se o superficiário não cumprir as obrigações e prazos decorrentes do presente Regulamento, nomeadamente os prazos para licenciamento, construção e pagamento.

2 — A Câmara Municipal resolverá o contrato se o superficiário der utilização diversa ao lote da que fundamentou a aquisição.

3 — O não cumprimento das normas, salvo caso fortuito ou de força maior, devidamente justificado perante a Câmara Municipal e por esta aprovado, implica a imediata resolução do contrato, revertendo para a Câmara Municipal o terreno e edificações ou benfeitorias nele existentes.

Artigo 37.º

Direito de reversão

1 — Findos os prazos fixados nas diversas alíneas do artigo 26.º do presente Regulamento, o lote e as construções nele implantadas reverterão para a titularidade da Câmara Municipal do Nordeste, sem direito a qualquer indemnização, perdendo ainda o superficiário o valor



correspondente a 30 % das quantias entregues a título de pagamento do lote, obrigando-se por seu lado a Câmara Municipal a devolver, em singelo, os restantes 70 % da importância que tiver recebido a título de pagamento do direito de superfície do lote.

2 — No caso de, quando a Câmara Municipal deliberar exercer o seu direito de reversão, já estarem implantadas no lote construções por si licenciadas, aplicar-se-ão as regras dos artigos 1269.º e seguintes do Código Civil, em relação ao possuidor de boa fé, para efeitos de cálculo da compensação a pagar ao superficiário.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 38.º

Contagem dos prazos

1 — Para os efeitos previstos neste regulamento, quando fixados em dias, os prazos contam-se de acordo com o disposto no artigo 87.º do Código do Procedimento Administrativo.

2 — Os prazos fixados em meses ou anos referem-se a dias seguidos.

Artigo 39.º

Contraordenações

Quando não especialmente previstas no presente Regulamento ou na lei, as infrações ao presente Regulamento constituem contraordenações puníveis nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na sua versão atualizada.

Artigo 40.º

Interpretação

Quaisquer omissões ou dúvidas relativas à aplicação do presente regulamento serão resolvidas pela entidade gestora, com observância da legislação e pareceres das entidades tutelares respetivas.



Artigo 41.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação no Diário da República.



Anexo A

Modelo de Programa de Candidatura à Aquisição do Direito de Superfície de Lotes

Exmo/a Senhor/a Presidente da Câmara Municipal do Nordeste

Praça da República

9630-141 Nordeste

Requerente:

Telefone:

Fax:

Email (meio preferencial a utilizar para as futuras comunicações):

Tipo de empresa a instalar:

Dimensão da parcela pretendida:

(Designação da Empresa)___, com sede em ___, com o número de pessoa coletiva e único de matrícula ___ da Conservatória do Registo Comercial de ___, com o capital social de ___ euros, neste ato representada pelo senhor___, portador do Cartão de Cidadão/ Passaporte n.º ___, que outorga na qualidade de ___, declara que tomou conhecimento e aceita o teor do Regulamento de cedência do direito de superfície e instalação de lotes ou parcelas de terreno na Zona Industrial do Nordeste.

Declara e apresenta todos os comprovativos, sempre que aplicável, que:

Encontra-se legalmente constituída e cumpre as condições legais necessárias ao exercício da sua atividade;



Não se encontra em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tenha o respetivo processo pendente, salvo quando se encontrarem abrangidas por um plano de insolvência, ao abrigo da legislação em vigor;

Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social;

Tem a sua situação regularizada perante a Autoridade Tributária;

Não foi objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação;

Não foi condenada por sentença transitada em julgado por algum dos crimes referidos na alínea i) do n.º 1 do artigo 55.º do Código dos contratos Públicos.

Não possui qualquer dívida ao Município do Nordeste;

Dispõe de contabilidade organizada de acordo com o normativo contabilístico legalmente aplicável;

Não possui salários em atraso;

Não se encontra em situação de incumprimento perante o Banco de Portugal.

___, em ___/___/___

O Requerente



Município do Nordeste

Declaro ao abrigo do Regulamento Geral sobre Proteção de Dados, que dou o meu consentimento de forma livre, específica, informada e explícita para recolha e tratamento dos meus dados pessoais por parte do Município de Nordeste, incluindo o tratamento informático dos mesmos, abrangendo todas as comunicações realizadas no âmbito desta candidatura, a divulgação de eventos, incentivos, financiamentos de interesse empresarial e de outros assuntos relacionados com a atividade empresarial, ficando os mesmos disponíveis na base de dados do Município de Abrantes, sem serem comunicados ou transmitidos para qualquer outra entidade. Enquanto titular dos dados pessoais, tenho conhecimento que a qualquer momento poderei retirar o consentimento agora facultado, não comprometendo a licitude do tratamento efetuado com base no mesmo, sem prejuízo da necessidade desses dados se manterem arquivados pelo período legal de 3 anos, ou outro imposto por lei.

Tenho ainda conhecimento do direito de obter o acesso aos meus dados pessoais, bem como a sua retificação, apagamento, limitação do tratamento e do direito à portabilidade dos dados. Mais declaro ter conhecimento do direito de apresentar reclamação a uma autoridade de controlo, e que é responsável pelo tratamento de dados recolhidos o encarregado de proteção de dados, Manuela Oliveira - Email: manuela.oliveira@goe.com.pt

Para efeitos apresentação de candidatura a aquisição do direito de superfície de lote ou parcela, a comunicação de dados pessoais constitui requisito indispensável, pelo que o titular está obrigado a fornecer os dados pessoais, sob pena de não se efetivar o referido processo (cf. alínea b) n.º 1 artigo 6.º RGPD).

___, em ___/___/___

O Requerente



Anexo B

Valores dos Lotes

Lotes/Área	Valor
Lote 1 – 1.741,80 m2	8 709,00 €
Lote 2 – 1.405,80 m2	7 029,00 €
Lote 3 – 1.355,20 m2	6 776,00 €
Lote 4 – 1.207,40 m2	6 037,00 €
Lote 5 – 1.487,85 m2	7 439,25 €
Lote 6 – 1.392,45	6 962,25 €
Lote 7 – 1.638,90 m2	8 194,50 €
Lote 8 – 1.826,40 m2	9 132,00 €
Lote 9 – 1.792,55 m2	8 962,75 €
Lote 10 – 906,65 m2	4 533,25 €



Município do Nordeste

Lote 11 – 870,40 m2	4 352,00 €
Lote 12 – 837,35 m2	4 186,75 €
Lote 13 – 824,20 m2	4 121,00 €
Lote 14 – 2.322,45 m2	11 612,25 €