



Regulamento para a Alienação de Lotes na 2ª. Fase da Zona Industrial

O Concelho da Murtosa assenta a sua economia básica na agricultura e na pesca. O Turismo e a Indústria são duas potencialidades económicas cujo crescimento urge apoiar, com o objectivo de, no mais curto espaço de tempo possível, a população Murtoseira aceder a níveis de desenvolvimento sustentáveis, por forma a promover a criação de riqueza e a fixação das pessoas.

Assim, nesta óptica de ideias, há necessidade de captar potenciais investidores na área do Município, criando incentivos para a sua instalação e fixação.

A Câmara Municipal, preocupada com o desenvolvimento harmónico do Concelho propõe-se chamar investidores, a quem disponibilizará terrenos infraestruturados com o pensamento no desenvolvimento económico e social do seu território.

Assim, elabora um Regulamento para a aquisição de lotes, destinados a fins industriais, na área de intervenção do Plano de Pormenor da II Fase da Zona Industrial do Município da Murtosa, o que faz nos seguintes termos:

Artigo 1.º **(Candidatura)**

A candidatura para a aquisição de lotes destinados a fins industriais na área de intervenção da II Fase da Zona Industrial do Município da Murtosa deve ser apresentada à Câmara Municipal, através de uma Declaração de Intenção, contendo o projecto (proposta) de investimentos em todas as suas componentes técnica, económica e social.

Os aspectos ligados à utilização de matérias primas, ao controle da poluição nos diferentes tipos e aos processos técnicos utilizados para a sua eliminação ou redução para



os níveis fixados pela legislação em vigor deverão ser especialmente especificados na candidatura.

Artigo 2.º

(Elementos Constitutivos)

A Declaração de Intenções deve ser instruída com os seguintes elementos:

1. Descrição sumária do projecto, com referência a:
 - 1.1 - Principais matérias primas a utilizar e respectivas quantidades;
 - 1.2 - Produtos a fabricar;
 - 1.3 - Processos e/ou diagramas de fabrico;
 - 1.4 - Energias e potências previstas a instalar;
 - 1.5 - Quantidades e caudais necessários de água potável para fins sanitários;
 - 1.6 - Quantidades e caudais necessários para o processo de fabrico, especificando os níveis da qualidade da água necessária;
 - 1.7 - Caudais de efluentes previstos e sua caracterização;
 - 1.8 - Áreas previstas de ocupação;
 - 1.9 - Avaliação da incidência do projecto sobre o ambiente;
 - 1.10 - Sistemas de tratamento de efluentes e resíduos;
- a) - Poluição Atmosférica:
 - Emissões gasosas expectáveis (tipos de poluente e suas quantidades);
 - Tipos de produtos a queimar ou a incinerar;
 - No caso de se preverem chaminés, deverão ser fornecidos os seus parâmetros físicos (altura, diâmetro, caudal e temperatura);
 - Equipamento previsto a instalar com vista à redução da poluição da emissão gasosa;
 - Emissões directas;
- b) - Poluição Hídrica:



Município da Murtosa

- Águas contaminadas – Previsão do tratamento antes da descarga no colector público de águas pluviais do loteamento de modo a obedecer aos parâmetros exigidos pela Lei da Água;
 - Águas sanitárias – Informação sobre o número de trabalhadores previsíveis e caudal previsto;
- c) - Poluição por Detritos Sólidos:
- Indicação do tipo de detritos sólidos produzidos (urbano, comercial e industrial) e respectivas quantidades ao longo do ano;
 - Especificação das variedades dentro dos resíduos industriais e respectivas características físico-químicas, se possível;
 - Indicação do destino previsto para os resíduos industriais e dos que poderão ser rentabilizados ou comercializados;
2. Fases e calendário de realização;
 3. Número de postos de trabalho a criar e respectivas qualificações;
 4. Demonstração sumária de viabilidade económico-financeira;
 5. Declaração de aceitação do presente Regulamento.

Artigo 3.º

(Cedência do Lote)

1. É da responsabilidade do adquirente do lote efectuar os trabalhos necessários à implantação das obras, de acordo com o projecto previamente aprovado e licenciado.
2. As condições da ocupação dos lotes são as definidas no Plano de Pormenor.
3. Cada lote terá acesso às infraestruturas básicas que ficarão disponíveis, com os seguintes condicionalismos:
 - a ligação e fornecimento de energia eléctrica, água, esgotos e a ligação à rede de telecomunicações deverá ser negociada, contratada e paga pelo adquirente às respectivas entidades prestadoras desses Serviços.



Município da Murtoza

4. Os trabalhos necessários à ligação e/ou abastecimento atrás referido, dentro dos limites de cada lote, serão da responsabilidade do adquirente do lote.
5. De acordo com o tipo de efluentes, deverá o adquirente efectuar às suas custas o seu tratamento individual, antes do lançamento na sua caixa terminal.

Artigo 4.º

(Critérios de selecção)

1. Poder-se-ão instalar as indústrias, privada ou públicas, nacionais ou estrangeiras, que estejam devidamente licenciadas, que obedeçam a todos os requisitos exigidos pelos vários Departamentos Estatais envolvidos e instalem a sua Sede Social no Concelho da Murtoza.
2. Terão estatuto privilegiado as indústrias que criem maior número de postos de trabalho, em que a maioria do capital social das sociedades, respectivas, seja propriedade de Murtoseiros residentes na área do Município, que se apoiem em novas tecnologias ou que tenham uma componente significativa de inovações tecnológicas, apresentem ausência total de poluição do meio ambiente, transformem produtos da região e contribuam com um valor acrescentado acima da média nacional.
3. Poderão ser preteridas as unidades industriais que possuam factores considerados perturbadores, numa óptica de política ambiental e/ou regional.

Artigo 5.º

(Prazos)

1. A Câmara Municipal disporá do prazo de 30 dias a contar da apresentação da Declaração de Intenções para, sobre esta, dar o seu parecer.



Município da Murtosa

2. A Câmara Municipal reserva-se o direito de solicitar, dentro do prazo previsto no n.º 1 do art.º 5º, elementos complementares que julgue necessários para a análise perfeita do investimento.
3. Sempre que solicitar elementos complementares (n.º 2 do art.º 5º), o prazo referido no n.º 1 ficará suspenso desde a data de emissão, por escrito, da solicitação, até à data da entrada dos elementos solicitados na Câmara Municipal.
4. Caso a Declaração de Intenções seja aprovada, dever-se-á, no prazo de 30 dias, lavrar o Contrato de Promessa de Compra e Venda entre a Câmara Municipal e o adquirente, satisfeito que seja o estipulado no art.º 6º e no art.º 7º – Preços e Condições de Pagamento – respectivamente.
5. No prazo máximo de 60 dias a contar da data da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda dever-se-á lavrar Escritura Pública de Compra e Venda, de acordo com o art.º 7º – Condições de Pagamento.
6. No prazo máximo de 180 dias a contar da data da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, deverá o adquirente apresentar o projecto definitivo na Câmara Municipal.
7. Após a aprovação do projecto serão obrigatoriamente cumpridos os prazos fixados e previstos no Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro.

Artigo 6.º

(Preços)

O preço dos lotes industriais será calculado a partir da unidade de superfície e será definido pela Câmara Municipal que poderá, dentro das competências, alterá-lo para mais ou para menos.



Artigo 7.º

(Condições de Pagamento)

1. À data da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, deverá o adquirente proceder ao pagamento do valor correspondente a 50% do custo total do lote.
2. Os restantes 50% que emergem do ponto anterior, deverão ser liquidados até ao dia da assinatura da *escritura pública de compra e venda*.
3. Serão da conta do adquirente todos os emolumentos, custas e sisas necessários à prossecução da escritura, referida no número anterior.
4. A escritura referida no n.º 2 do presente artigo será lavrada pelo Notário privativo da Câmara Municipal.

Artigo 8.º

(Penalizações)

O não cumprimento de qualquer dos prazos estabelecidos neste Regulamento implica que a Câmara Municipal tome posse do lote, no estado em que o mesmo se encontre, sem qualquer direito à importância já entregue ou a qualquer indemnização, por parte do adquirente, bem como das benfeitorias existentes à data daquela tomada de posse.

Artigo 9.º

(Transmissão de lotes)

1. Atendendo às condições especiais de venda dos lotes da Zona Industrial, só serão permitidos negócios jurídicos de transmissão de propriedade de lotes e benfeitorias neles existentes após o decurso do prazo de dez anos contados a partir da data de celebração escritura de compra e venda, salvo se se verificarem motivos



Município da Murtosa

justificados, assim, considerados pela Câmara Municipal que, em qualquer dos casos, gozará de direito de preferência.

2. No caso de o eventual transmissor pretender substituir o fim ou fins assinalados no contrato inicial, para o consentimento da Câmara Municipal, deverá referir-se especificamente a tal substituição.
3. No caso da Câmara Municipal recusar o consentimento para a transmissão e salvo se a recusa se fundar na circunstância do terceiro pretender destinar a obra a fim incompatível com o Plano de Pormenor da Zona Industrial ou com as normas aí em vigor, o adquirente terá direito a uma indemnização nos termos do artigo seguinte.

Artigo 10.º

(Indemnizações)

1. No caso do Município pretender usar do direito de preferência, o adquirente terá direito a uma indemnização equivalente ao valor real da obra, ao tempo em que a indemnização se calcular, tomando como base o custo da construção, a esse tempo, e descontando-se as depreciações derivadas do mau estado de conservação e de outras causas que lhe diminuam o valor para ulterior resolução.
2. Na ausência de acordo sobre o montante em negociação, será este fixado por uma Comissão arbitral, composta por três peritos, dos quais cada uma das partes nomeará um, sendo o terceiro designado ou por acordo ou por nomeação do tribunal.
3. No caso do adquirente assim o entender, a Comissão poderá fixar sumariamente, um valor provisório para indemnização do qual será, desde logo devido, dois terços.
4. O pagamento pela Câmara Municipal da Murtosa da indemnização de que trata este artigo, poderá ser feita em prestações distribuídas por um máximo de cinco anos, pagando então a Câmara, um juro anual de 50% da taxa em vigor para as operações activas a curto prazo, sobre as quantias cujo pagamento seja diferido.



Artigo 11.º

(Cedência de lotes de terreno em condições especiais)

1. A Câmara Municipal, com o objectivo de incentivar a criação de emprego na área do seu território, de modo que os agregados familiares tenham condições de ordem económica para se fixarem, pondo cobro a uma sangria constante de pessoas para fora do Município, na busca de melhores condições de vida, cederá lotes de terreno a potenciais investidores, nas seguintes condições:
 - a) – Ao investidor (empresário) que se propuser criar um número igual ou superior a 100 (cem) postos de trabalho em que 80% dos operários sejam residentes na área do Concelho da Murtosa, durante um período mínimo de 15 anos, receberá o lote de terreno em que implantar a sua unidade fabril a custo zero;
 - b) – No caso do número de postos de trabalho ser superior a 75 e inferior a 100, em que 80% dos operários sejam residentes na área do Concelho da Murtosa, durante um período de 15 anos, terá uma bonificação na aquisição do lote de terreno em que implantar a sua unidade fabril de 75% relativamente ao seu custo.
 - c) – No caso do número de postos de trabalho ser superior a 50 e inferior a 75, em que 80% dos operários sejam residentes na área do Concelho da Murtosa, durante um período de 15 anos, terá uma bonificação na aquisição do lote de terreno em que implantar a sua unidade fabril de 50% relativamente ao seu custo.
 - d) – No caso do número de postos de trabalho ser superior a 25 e inferior a 50, em que 80% dos operários sejam residentes na área do Concelho da Murtosa, durante um período de 15 anos, terá uma bonificação na aquisição do lote de terreno em que implantar a sua unidade fabril de 25% relativamente ao seu custo.



Município da Murtosa

§ **Único** – Os postos de trabalho terão que ser criados dentro do prazo de 18 meses, após a cedência, para além de ter que ser respeitado o prazo previsto no n.º 6, do artigo 5º, do presente Regulamento.

Artigo 12.º

(Penalizações)

O não cumprimento do estabelecido no número anterior, quer quanto ao número total de operários, quer quanto ao número de operários da Murtosa, quer quanto ao período de 15 anos, implica que o empresário, a quem foi cedido o lote em condições especiais, pague a totalidade do seu custo, ou a bonificação de que beneficiou, acrescida dos juros legais, contados desde a data da cedência até ao momento do incumprimento.

§ **Único** – Anualmente, a Câmara Municipal fará o controle do número de operários das unidades fabris, com o objectivo de verificar qualquer situação de incumprimento, devendo, aquelas, até 31 de Dezembro de cada ano, fazer prova através de documento bastante.

Artigo 13.º

(Aplicação do Presente Regulamento)

Excepcionalmente, por razões de interesse público, nomeadamente com o objectivo de não se deixarem fugir oportunidades de investimento na área da Zona Industrial, desde que o mesmo (investimento), devido à sua ordem de grandeza – criação de número razoável de postos de trabalho -, sejam altamente benéficos para o Município, poder-se-ão aplicar as normas contidas no presente Regulamento, ainda antes da aprovação final do Plano Pormenor da Zona Industrial em curso, bem como do respectivo Regulamento.



Artigo 14.º

As disposições de presente Regulamento, em caso algum dispensam o cumprimento de toda a legislação aplicável a cada caso concreto de unidade a instalar na zona e às respectivas actividades.

Artigo 15.º

Em tudo o que diga respeito a zonamento, zona arborizada de protecção, zona de equipamento e serviços e zona de expansão, vigorará, além do mais, o Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial, que vier a ser aprovado, ratificado e publicados (pelas Entidades competentes).

Artigo 16.º

As situações jurídicas não previstas neste Regulamento serão solucionadas pelas disposições legais subsidiariamente aplicáveis.

Artigo 17.º

O Tribunal Judicial da Comarca de Estarreja é o órgão territorialmente competente para as soluções de conflitos entre as partes.

Aprovado pela Câmara Municipal em 01/02/2000

Aprovado pela Assembleia Municipal em 19/02/2000

Publicado no Diário da República, 2ª série, em 28/03/2000