



PARQUE DE EMPRESAS

Anexo ao Regulamento

A atribuição dos lotes deve obedecer a um conjunto de regras que permite hierarquizar as candidaturas com base na sua valorização em termos de efeito indutor do desenvolvimento que pode ser proporcionado por cada actividade.

Para que o processo de atribuição dos lotes do Parque de Empresas seja o mais transparente e objectivo possível será definida uma escala de valorização para os critérios definidos no Artigo 2º. Assim, os vários critérios enumerados serão valorizados da forma seguinte :

- 1- Demonstração da viabilidade financeira da empresa e do projecto
 - » Pela demonstração de garantia de autofinanciamento ou de Cobertura Financeira aos Investimentos a realizar por parte de entidade bancária - 5 pontos
 - » Pela apresentação do modelo 22 do IRC dos 3 últimos anos (ou do tempo de vida da empresa, se menor) anteriores à candidatura com Balanço e Demonstração de Resultados - 5 pontos
 - » Pela existência de estudo de viabilidade económico-financeira (para empresas sem histórico contabilístico) - 5 pontos
- 2- Volume de Investimento do projecto
 - » Investimento a realizar ≤ 150.000,00 Euros - 1 ponto
 - » 150.000 Euros < Investimento a realizar ≤ 200.000,00 Euros - 3 pontos
 - » 200.000,00 Euros < Investimento a realizar ≤ 250.000,00 Euros - 5 pontos
 - » 250.000,00 Euros < Investimento a realizar ≤ 300.000,00 Euros - 7 pontos
 - » 300.000,00 Euros < Investimento a realizar ≤ 350.000,00 Euros - 9 pontos
 - » 350.000 Euros < Investimento a realizar ≤ 400.000,00 Euros - 11 pontos
 - » Investimento a realizar > 400.000,00 Euros - 13 pontos
- 3- Criação ou manutenção de postos de trabalho
 - » Pela manutenção de postos de trabalho - 5 pontos
 - » Pela criação de postos de trabalho - 5 pontos por cada posto de trabalho a criar
- 4- Deslocalização de actividades do interior da malha urbana urbana da vila
 - » Pela deslocalização e encerramento de empresa no interior da vila - 10 pontos
- 5- Utilização e/ou promoção da introdução de novas tecnologias - 20 pontos
- 6- Aproveitamento de recursos locais
 - » Empresas que no âmbito da sua actividade utilizem, como matéria prima, recursos locais - 25 pontos

SECTORES DE ACTIVIDADE PREFERENCIAIS

- » Indústria transformadora - 30 pontos
- » Actividades de construção e reparação - 15 pontos
- » Actividades comerciais - 10 pontos
- » Armazenagem e logística - 5 pontos

As empresas/empresários candidatos à aquisição de lotes de terreno no Parque de Empresas têm de obter, para o conjunto dos critérios definidos, uma pontuação mínima de 21 pontos para que a sua pretensão possa ser considerada.



Parque de Empresas

Regulamento de Ordenamento e Gestão do Parque de Empresas

Introdução

O presente regulamento define as regras de ordenamento e gestão do Parque de Empresas (PE), as condições e critérios de acesso aos lotes de terreno pertencentes à Câmara Municipal. Os lotes destinam-se, fundamentalmente, à instalação de empresas dos vários sectores de actividades de acordo com os critérios do presente regulamento. Os lotes no PE não se destinam à instalação de casões agrícolas.

Artigo 1º Condições Gerais

- 1- As áreas dos lotes a alienar, bem como as taxas de ocupação, deverão respeitar o disposto no Plano de Pormenor do Parque de Empresas.
- 2- As unidades industriais a instalar deverão obedecer ao disposto no presente Regulamento e à legislação em vigor sobre poluição e protecção ambiental.
- 3- Os lotes serão cedidos tal como se encontram no momento de atribuição sendo da inteira responsabilidade dos adquirentes efectuar os trabalhos necessários à implementação dos projectos previamente aprovados e licenciados.

Artigo 2º Atribuição dos lotes

A atribuição dos lotes obedece a um conjunto de critérios que visa assegurar o máximo efeito indutor em termos do desenvolvimento económico e social do concelho. Neste contexto são definidos os critérios seguintes:
Demonstração da viabilidade financeira da empresa e do projecto;
Volume de investimento a realizar;
Criação ou manutenção de postos de trabalho;
Deslocalização de actividades localizadas no interior da malha urbana da vila;
Actividades que recorram a novas tecnologias ou promovam a sua introdução a montante ou a jusante;
Aproveitamento de recursos locais.

Este conjunto de critérios deve combinar-se com os sectores preferenciais de acordo com a vocação estratégica do concelho. Assim, as actividades preferenciais por ordem de importância são as que se seguem:
Indústria Transformadora; Actividades de construção e reparação; Actividades comerciais; Armazenagem e logística.

Artigo 3º Forma de alienação dos lotes

- 1- Os lotes serão alienados por Hasta Pública.
- 2- A alienação poderá ainda ser feita por Ajuste Directo, quando o projecto de investimento se mostre de relevante interesse público local e designadamente destinado a:
 - a) Entidades privadas para instalação de actividades económicas de relevante interesse para o concelho, quando, de acordo com o Artigo 2º, estejam em causa projectos que atinjam uma pontuação mínima de 51 pontos.



b) Entidades Públicas e privadas para instalação de Indústrias, Oficinas, Comércio e Armazéns, quando exerçam aquela actividade no concelho e a mesma perturbe manifestamente a qualidade de vida local;

c) Entidades Públicas e Privadas para ampliação e/ou expansão das suas instalações para qualquer fim desde que existam lotes contíguos aos já ocupados quando, tendo em conta o Artigo 2º, desse acto resulte um aumento do número de postos de trabalho e um volume de investimento que, somados, atinjam uma pontuação mínima de 13 Pontos.

3- A Câmara Municipal fixará anualmente o preço de venda por m² dos lotes a atribuir por Ajuste Directo (nº 2 do Artigo 3º) e o valor base de licitação dos lotes a atribuir por Hasta Pública (nº 1 do Artigo 3º).

a) Sendo os lotes atribuídos em Hasta Pública o preço de venda é o que resultar das licitações a fazer pelos interessados.

4- Para cada Hasta Pública a Câmara Municipal fixará as regras de atribuição dos lotes tendo em conta o número de candidatos, a sua graduação de acordo com o anexo ao presente Regulamento e o número de lotes disponíveis.

Artigo 4º Condições de Pagamento

Serão observadas as seguintes condições de pagamento:

1- Será pago 30% do valor do lote com a sua atribuição, 20% - seis meses após a atribuição e os restantes 50% do valor no acto da escritura pública de compra e venda.

2- Entende-se por acto de atribuição a assinatura por ambas as partes de um Contrato Promessa de Compra e Venda.

Artigo 5º Condições e Indicações Contractuais

São fixadas as seguintes condições contractuais:

1- Pagamento do terreno conforme definido no nº 1 do Artigo 4º.

2- Cumprimento do Regulamento Geral de Edificações Urbanas bem como o Regulamento do Plano de Pormenor do Parque de Empresas de Ferreira do Alentejo.

3- A Escritura Pública de Compra e Venda será realizada no prazo máximo de quinze meses após a atribuição.

4- A Escritura Pública de Compra e Venda só será realizada após a aprovação, pela Câmara Municipal e demais entidades que venham a intervir no processo, do respectivo projecto.

5- Caso o estipulado no número anterior ultrapasse o prazo de quinze meses previstos no presente Artigo a licença de construção só será emitida após a realização da Escritura e desde que a responsabilidade do atraso não possa ser imputada ao interessado.

6- A requerimento do interessado e apreciado o motivo para o não cumprimento do prazo referido no presente Artigo, poderá a Câmara prorrogá-lo por mais seis meses.

7- Sempre que se verificar a situação prevista no número anterior, haverá lugar à actualização do preço do lote, pagando o adquirente a diferença no acto de escritura de compra e venda.

8- A actualização prevista no número anterior será calculada aplicando o valor por m² definido pela CMFA na data de escritura.

9- A não realização da Escritura Pública de Compra e Venda no prazo previsto no presente artigo implica a anulação da atribuição do lote sem que haja lugar a qualquer indemnização.

10- A requerimento do interessado e apreciado o motivo pelo incumprimento poderá a CMFA devolver parte das quantias entregues a título de sinal.



Artigo 6º Outras Condições Contractuais

Os lotes cedidos no âmbito do presente regulamento estão ainda sujeitos às seguintes condições:

1- Entrada do Projecto de Licenciamento de Obras

a) O prazo máximo de entrada do projecto nos serviços competentes do município é de 6 meses após a atribuição do lote.

b) O não cumprimento do prazo referido no nº 1 do presente Artigo implica a caducidade da atribuição.

c) A requerimento do interessado e apreciado o motivo para o incumprimento do prazo, poderá a Câmara Municipal prorrogá-lo por mais 6 meses.

2- Início da construção

a) O prazo máximo para o início da construção será de 15 meses após a atribuição do lote, sem prejuízo do disposto no Artigo 5º.

b) O não cumprimento deste prazo implica a caducidade de atribuição ou a reversão do lote perdendo o adquirente as quantias pagas no acto da atribuição (Contrato promessa de Compra e Venda).

c) A requerimento do interessado e apreciado o motivo para o incumprimento do prazo de início de construção poderá a Câmara Municipal prorrogá-lo por mais 6 meses.

3- Conclusão da construção

a) O prazo máximo para a construção será de 36 meses após a atribuição do lote.

b) O não cumprimento deste prazo implica a caducidade de atribuição ou a reversão do lote e respectivas construções para a Câmara Municipal, a qual procederá à sua venda em Hasta Pública, retendo uma verba igual ao preço de venda do lote com o valor corrigido conforme previsto no nº 3 do Artigo 3º e entregando o excedente ao anterior adquirente. Serão, no entanto, salvaguardados os interesses das entidades financeiras, caso tenha havido recurso ao crédito para a construção.

c) A requerimento do interessado e apreciado o motivo para o não cumprimento do prazo de conclusão da construção, poderá a Câmara Municipal prorrogá-lo por um período de 6 meses.

d) Entende-se por Conclusão da Construção a emissão da Licença de Utilização.

Artigo 7º Transmissão de Lotes

1- A venda ou arrendamento dos Lotes atribuídos com base no presente regulamento só é permitida se verificadas, cumulativamente, as condições seguintes:

a) Que os lotes estejam integralmente pagos, as construções estejam concluídas e disponham de Licença de Utilização.

b) Que estejam decorridos 5 anos sobre a data da respectiva Licença de Utilização.

2- A requerimento do interessado poderá a CMFA permitir a venda, antes de cumprido o prazo previsto no número anterior, se motivos de força maior, devidamente justificados, assim o determinarem.

3- A requerimento do interessado, poderá a Câmara Municipal permitir o arrendamento, antes de cumprido o prazo previsto no número 1, se motivos de interesse público geral ou municipal, devidamente justificados, resultarem beneficiados do acto de arrendamento.

4- Os proprietários de lotes que tenham assinado contrato até à data de entrada em vigor deste regulamento, poderão solicitar, para os mesmos efeitos, a aplicação do disposto no número anterior.

Artigo 8º Ninho de Empresas

A Câmara Municipal não irá alienar o lote nº 24. Este lote ficará reservado para nele ser construído um Ninho de Empresas destinado a acolher micro e pequenas empresas na sua fase inicial.

Artigo 9º Transferência de competências

Por razões de operacionalidade a gestão do Parque de Empresas e as competências da Câmara Municipal previstas no presente Regulamento podem ser total ou parcialmente transferidas para outra entidade.

Artigo 10º Disposições finais

Os casos omissos ou as dúvidas de interpretação do presente Regulamento serão resolvidos por deliberação da Câmara Municipal.