



## Município de Ferreira do Alentejo

# EDITAL

### Regulamento de Ordenamento e Gestão do Parque de Empresas (ROGPE)

**Luís António Pita Ameixa**, Presidente da Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo, faz saber que, no uso das competências conferidas pelas alíneas b) e t) do n.º 1 do artigo 35.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, em cumprimento e para efeitos do disposto no artigo 56.º do mesmo diploma, e ainda do disposto no n.º 1 dos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, que a Câmara Municipal deliberou, em reunião ordinária realizada no dia 25 de maio de 2022, submeter a audiência dos interessados e consulta pública, pelo prazo de 30 dias, contados do dia seguinte ao da publicação do presente Edital, o Regulamento de Ordenamento e Gestão do Parque de Empresas (ROGPE) de Ferreira do Alentejo, que se encontra disponível para consulta na página do Município em <https://www.cm-ferreira-alentejo.pt>.

Os interessados podem endereçar as suas sugestões por escrito à Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo, para: Praça do Comendador Infante Passanha, 5, 7900-571 em Ferreira do Alentejo, ou através de correio eletrónico para [geral@cm-ferreira-alentejo.pt](mailto:geral@cm-ferreira-alentejo.pt), dentro do prazo referido.

Ferreira do Alentejo, 1 de junho de 2022

O Presidente da Câmara Municipal,

**Luís António Pita Ameixa**

---



## MUNICÍPIO DE FERREIRA DO ALENTEJO

### Edital (extrato) n.º 980/2022

*Sumário:* Consulta pública de alteração ao Regulamento de Ordenamento e Gestão do Parque de Empresas (ROGPE).

#### **Regulamento de Ordenamento e Gestão do Parque de Empresas (ROGPE)**

Luís António Pita Ameixa, Presidente da Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo, faz saber que, no uso das competências conferidas pelas alíneas *b)* e *t)* do n.º 1 do artigo 35.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, em cumprimento e para efeitos do disposto no artigo 56.º do mesmo diploma, e ainda do disposto no n.º 1 dos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, que a Câmara Municipal deliberou, em reunião ordinária realizada no dia 25 de maio de 2022, submeter a audiência dos interessados e consulta pública, pelo prazo de 30 dias, contados do dia seguinte ao da publicação do presente Edital, o Regulamento de Ordenamento e Gestão do Parque de Empresas (ROGPE) de Ferreira do Alentejo, que se encontra disponível para consulta na página do Município em <https://www.cm-ferreira-alentejo.pt>.

Os interessados podem endereçar as suas sugestões por escrito à Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo, para: Praça do Comendador Infante Passanha, 5, 7900-571 em Ferreira do Alentejo, ou através de correio eletrónico para [geral@cm-ferreira-alentejo.pt](mailto:geral@cm-ferreira-alentejo.pt), dentro do prazo referido.

1 de junho de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal, *Luís António Pita Ameixa*.

315456431

## FERREIRA DO ALENTEJO

# 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:

Industria Transformadora; Actividades de construção e reparação; Actividades comerciais/serviços; 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 80 pontos.
  - b) Entidades Públicas e privadas para instalação de Industrias, 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 21 Pontos.
3. A Câmara Municipal fixará anualmente o preço de venda por m<sup>2</sup> 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 Contratuais**

São fixadas as seguintes condições contratuais:

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 m<sup>2</sup> 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 Contratuais

Os lotes cedidos no âmbito do presente regulamento estão 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 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 24. Este lote ficará reservado para nele ser construído o 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.

### **Regulamento de Ordenamento e Gestão do Parque de Empresas**

---

#### **PARQUE DE EMPRESAS**

#### **Anexo ao Regulamento**

---

## I. Documentos a apresentar no momento de submissão da candidatura

1. Declarações de situação regularizada com as finanças e segurança social
2. Declaração permanente da empresa
3. Apresentação da IES (informação empresarial simplificada) e de IRC /Modelo 22 dos últimos dois anos (quando aplicável)

II. A atribuição dos lotes deve obedecer a um conjunto de regras que permita hierarquizar as candidaturas com base na sua valoração 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 valoração para os critérios definidos no Artigo 2º. Assim, os vários critérios enumerados serão valorizados da seguinte forma:

**1 – Apresentação de Plano de Negócios** (memória descritiva e estudo de viabilidade) – 5 pontos

**2 - Volume de Investimento do projecto**

- Investimento a realizar  $\leq$  200.000,00 Euros – 1 ponto
- 200.000,00 Euros < Investimento a realizar  $\leq$  300.000,00 Euros – 3 pontos
- 300.000,00 Euros < Investimento a realizar  $\leq$  400.000,00 Euros – 5 pontos
- 400.000,00 Euros < Investimento a realizar  $\leq$  500.000,00 Euros – 7 pontos
- 500.000,00 Euros < Investimento a realizar  $\leq$  700.000,00 Euros – 9 pontos
- 700.000,00 Euros < Investimento a realizar  $\leq$  1.000.000,00 Euros – 11 pontos
- Investimento a realizar > 1.000.000,00 Euros – 13 pontos

**3 - Criação ou manutenção de postos de trabalho**

- Pela manutenção de postos de trabalho – 5 pontos
- Pela criação líquida de postos de trabalho – 6 pontos por cada posto de trabalho a criar

**4 - Deslocalização de actividades do interior da malha 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 ou
- Se utilização, apenas, de mão-de-obra local - 10

### **SECTORES DE ACTIVIDADE PREFERENCIAIS**

- Indústria transformadora – 30 pontos
- Actividades de construção e reparação – 15 pontos
- Actividades comerciais /Serviços – 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 35 pontos para que a sua pretensão possa ser considerada.