



# EDITAL

## Regulamento de Ordenamento e Gestão do Parque de Empresas

Luís António Pita Ameixa, Presidente da Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo, torna público, em cumprimento e para os efeitos do disposto no artigo 139.º do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, irá entrar em vigor o " **Regulamento de Ordenamento e Gestão do Parque de Empresas** ", aprovado pela Assembleia Municipal de Ferreira do Alentejo, em sessão de **16/12/2022**, sob proposta da Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo, aprovada em reunião **extraordinária de 9/11/2022**, tendo sido precedido de publicitação do início do procedimento e de consulta pública.

O presente Regulamento foi publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º **98**, de **22/05/2023** e entra em vigor no quinto dia seguinte após a sua publicação.

Para constar se elaborou o presente edital, que vai ser afixado nos locais públicos do costume e no sítio da internet deste Município.

Ferreira do Alentejo, 22 de maio de 2023

O Presidente da Câmara Municipal,

Luís António Pita Ameixa



**MUNICÍPIO DE FERREIRA DO ALENTEJO****Regulamento n.º 556/2023**

*Sumário:* Aprova o Regulamento de Ordenamento e Gestão do Parque de Empresas.

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

Luís António Pita Ameixa, Presidente da Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo, torna público que, após consulta pública e recolha de sugestões, nos termos do artigo 100.º do Código do Procedimento Administrativo, no uso da competência referida na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugado com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Assembleia Municipal de Ferreira do Alentejo, na sua sessão ordinária realizada a 16 de dezembro de 2022, sob proposta da Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo, aprovada na sua reunião ordinária do dia 9 de novembro de 2022, aprovou o presente regulamento.

Assim, para efeitos do previsto no artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, procede-se à sua publicação na 2.ª série do *Diário da República* e no site oficial do Município.

20 de fevereiro de 2023. — O Presidente da Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo, *Luís António Pita Ameixa*.

**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 setores de atividades de acordo com os critérios do presente regulamento. Os lotes no PE não se destinam à instalação de casões agrícolas.

**Artigo 1.º****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 proteção ambiental.

3 — Os lotes serão cedidos tal como se encontram no momento de atribuição sendo da inteira responsabilidade dos adquirentes efetuar os trabalhos necessários à implementação dos projetos previamente aprovados e licenciados.

**Artigo 2.º****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 projeto;
- Volume de investimento a realizar;
- Criação ou Manutenção de postos de trabalho;
- Deslocalização de atividades localizadas no interior da malha urbana da vila;
- Atividades 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 setores preferenciais de acordo com a vocação estratégica do concelho.

Assim, as atividades preferenciais por ordem de importância são as que se seguem:

Indústria Transformadora; Atividades de construção e reparação; Atividades comerciais/serviços; Armazenagem e logística.

### Artigo 3.º

#### Forma de alienação dos Lotes

1 — Os lotes serão alienados por Hasta Pública.

2 — A alienação poderá ainda ser feita por Ajuste Direto, quando o projeto de investimento se mostre de relevante interesse público local e designadamente destinado a:

a) Entidades privadas para instalação de atividades económicas de relevante interesse para o concelho, quando, de acordo com o Artigo 2.º, estejam em causa projetos que atinjam uma pontuação mínima de 80 pontos.

b) Entidades públicas e privadas para instalação de Indústrias, Oficinas, Comércio e Armazéns, quando exerçam aquela atividade 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 2.º, desse ato 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 Direto (n.º 2 do Artigo 3.º) e o valor base de licitação dos lotes a atribuir por Hasta Pública (n.º 1 do Artigo 3.º). 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 4.º

#### 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 ato da escritura pública de compra e venda.

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

### Artigo 5.º

#### Condições e Indicações Contratuais

São fixadas as seguintes condições contratuais:

1) Pagamento do terreno conforme definido no n.º 1 do Artigo 4.º

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 respetivo projeto.

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 atualização do preço do lote, pagando o adquirente a diferença no ato de escritura de compra e venda.

8) A atualização 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 6.º

#### Outras Condições Contratuais

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

#### 1) Entrada do Projeto de Licenciamento de Obras:

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

b) O não cumprimento do prazo referido no n.º 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 5.º

b) O não cumprimento deste prazo implica a caducidade de atribuição ou a reversão do lote perdendo o adquirente as quantias pagas no ato 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 respetivas 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 n.º 3 do Artigo 3.º 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 autorização de Utilização.

### Artigo 7.º

#### 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 respetiva 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 n.º 1, se motivos de interesse público geral ou municipal, devidamente justificados, resultarem beneficiados do ato 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 8.º

##### 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 9.º

##### 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 10.º

##### Disposições finais

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

#### 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 atividade.

Para que o processo de atribuição dos lotes do Parque de Empresas seja o mais transparente e objetivo possível será definida uma escala de valoração para os critérios definidos no Artigo 2.º 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 projeto

Investimento a realizar ≤ 200.000,00 Euros — 1 ponto  
200.000,00 Euros < Investimento a realizar ≤ 300.000,00 Euros — 3 pontos  
300.000,00 Euros < Investimento a realizar ≤ 400.000,00 Euros — 5 pontos  
400.000,00 Euros < Investimento a realizar ≤ 500.000,00 Euros — 7 pontos  
500.000,00 Euros < Investimento a realizar ≤ 700.000,00 Euros — 9 pontos  
700.000,00 Euros < Investimento a realizar ≤ 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 atividades 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 atividade utilizem, como matéria-prima, recursos locais — 25 pontos ou

Se utilização, apenas, de mão-de-obra local — 10

Setores de atividade preferenciais

Indústria transformadora — 30 pontos

Atividades de construção e reparação — 15 pontos

Atividades 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.

316433315

