

CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE

REGULAMENTO DE CEDÊNCIA DE LOTES DE TERRENO PARA IMPLANTAÇÃO DE INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS, COMERCIAIS E/OU DE SERVIÇOS NA ZONA INDUSTRIAL DE LAMEIRAS

CAPITULO I

VENDA DE LOTES DE TERRENO PARA FINS INDUSTRIAIS

ARTIGO 1.º

A alienação, através de venda, realiza-se por negociação directa com os concorrentes sendo o preço da venda fixo, por metro quadrado, para um ou mais lotes.

ARTIGO 2.º

A cada concorrente poderão ser alienados mais do que um lote, de acordo com a proposta das instalações a implantar.

ARTIGO 3.º

1. No caso de o número de concorrentes ser superior ao número de lotes postos a concurso ou, se houver mais do que um concorrente interessado no mesmo lote, são adoptados, sucessivamente e pela ordem indicada os seguintes critérios de preferência:

- a) Indústria menos poluente;
- b) Transferência de instalações que estejam implantadas na área do Concelho de Ferreira do Zêzere;
- c) Indústria, que crie o maior número de postos de trabalho.

2. As propostas para aquisição de lote ou lotes devem indicar os elementos a que alude o número anterior.

ARTIGO 4.º

O preço base de cada lote, para fins industriais, é fixado em 2,51€ por metro quadrado.

ARTIGO 5.º

1. O preço fixado no artigo anterior será bonificado de acordo com a seguinte formula:

$$\text{Bonificação} = 2,50\text{€} \times \frac{(A \times 0,30 + B \times 0,20 + C \times 0,20 + D \times 0,15 + E \times 0,15)}{100}$$

100

CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE

REGULAMENTO DE CEDÊNCIA DE LOTES DE TERRENO PARA IMPLANTAÇÃO DE INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS, COMERCIAIS E/OU DE SERVIÇOS NA ZONA INDUSTRIAL DE LAMEIRAS

em que as letras A a E são representadas e quantificadas pelos seguintes quadros:

A - Postos de Trabalho	Pontos a Atribuir
A cada posto de trabalho criado corresponde 5 pontos, com o máximo de 100 pontos.	5 a 100

B - Inovação	Pontos a Atribuir
Elevado grau de inovação do processo produtivo e dos produtos obtidos	100
Elevado grau de inovação dos produtos produzidos	90
Elevado grau de inovação do processo produtivo.	70
Indústrias tradicionais	50

C - Valorização da Estrutura Económica e Empresarial do Concelho	Pontos a Atribuir
Boa relação Área solicitada/ Volume de Investimento, inserção na cadeia de valor do concelho (compras ou vendas superiores a 50% no concelho) e contribuição para a projecção das actividades do Concelho na região e no país	100
Boa relação Área solicitada/ Volume de Investimento, inserção na cadeia de valor do concelho (compras ou vendas superiores a 30% no concelho) e contribuição para a projecção das actividades do Concelho na região e no país.	90
Boa relação Área solicitada/ Volume de Investimento, inserção na cadeia de valor do concelho e contribuição para a projecção das actividades do Concelho na região.	70
Relação Área solicitada/ Volume de Investimento razoável	50
Relação Área solicitada/ Volume de Investimento baixo	0 a 45

CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE

REGULAMENTO DE CEDÊNCIA DE LOTES DE TERRENO PARA IMPLANTAÇÃO DE INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS, COMERCIAIS E/OU DE SERVIÇOS NA ZONA INDUSTRIAL DE LAMEIRAS

D - Ambiente e Condições de Trabalho	Pontos a Atribuir
Empresas em que o impacto ambiental seja neutro ou que os seus efeitos estejam completamente neutralizados e que disponham de condições de trabalho adequadas à actividade que executam.	100
Empresas em que o impacto ambiental não seja neutro mas que os seus efeitos estejam neutralizados e que disponham de condições de trabalho adequadas à actividade que executam.	90
Empresas em que o impacto ambiental não seja neutro mas que os seus efeitos sejam passíveis de tratamento no âmbito das capacidades do Município e que disponham de condições de trabalho adequadas à actividade que executam.	70
Empresas em que o impacto ambiental não seja neutro mas que os seus efeitos sejam passíveis de tratamento no âmbito das capacidades do Município e que disponham de condições de trabalho aceitáveis para a actividade que executam.	50
Outros casos.	0

E - Qualificação e Valorização dos Recursos Humanos	Pontos a Atribuir
Elevada qualificação dos recursos humanos com número elevado de postos de trabalho criados em relação à área solicitada	100
Elevada qualificação dos recursos humanos com número médio de postos de trabalho criados em relação à área solicitada	85
Média qualificação dos recursos humanos com número elevado de postos de trabalho criados em relação à área solicitada	80
Média qualificação dos recursos humanos com número médio de postos de trabalho criados em relação à área solicitada	70
Baixa qualificação dos recursos humanos com número elevado de postos de trabalho criados em relação à área solicitada	60
Baixa qualificação dos recursos humanos com número médio de postos de trabalho criados em relação à área solicitada	50
Outros casos	0 a 45

CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE

REGULAMENTO DE CEDÊNCIA DE LOTES DE TERRENO PARA IMPLANTAÇÃO DE INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS, COMERCIAIS E/OU DE SERVIÇOS NA ZONA INDUSTRIAL DE LAMEIRAS

2. No acto de celebração da escritura de compra e venda é pago o valor do terreno, deduzido da correspondente bonificação.
3. Para a eventualidade de se verificar incumprimento pelo adquirente das condições da alienação, deverá ser prestada garantia, no valor da bonificação concedida, através de uma das seguintes formas:
 - a) Mediante a prestação de caução, em dinheiro, depositada na Tesouraria Municipal, ou,
 - b) Através da apresentação de garantia bancária ou seguro caução, conforme escolha do concorrente, que assegure o imediato pagamento da importância considerada em dívida.
4. Decorridos 24 meses após o início da laboração da empresa é calculado o valor definitivo da bonificação, sendo o valor da caução reduzido por deliberação da Câmara Municipal.
5. Se o valor definitivo da bonificação for inferior ao inicialmente calculado, determinará a retenção dos valores depositados na Tesouraria Municipal a seu favor, ou, no caso de existirem garantias bancárias ou seguros caução, providenciará junto das entidades responsáveis pela sua emissão o pagamento das importâncias consideradas em dívida.
6. Os processos de aquisição de lotes devem estar instruídos com documentos que possibilitem a análise dos indicadores referidos no n.º 1.

ARTIGO 6.º

Os adquirentes de lotes para transferência de instalações existentes no Concelho de Ferreira do Zêzere, beneficiam das condições previstas no artigo 5.º, sendo nesse caso a bonificação de 10 pontos por cada novo posto de trabalho criado e mantido além dos já existentes, em média, durante o último ano nas antigas instalações, até ao limite de 100 pontos.

ARTIGO 7.º

1. Durante o prazo de 15 anos, contados a partir da data da celebração da escritura de compra e venda, não é permitida a venda, doação ou cedência dos lotes, no todo ou em parte, sem prévia autorização escrita da Câmara Municipal.
-

CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE

REGULAMENTO DE CEDÊNCIA DE LOTES DE TERRENO PARA IMPLANTAÇÃO DE INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS, COMERCIAIS E/OU DE SERVIÇOS NA ZONA INDUSTRIAL DE LAMEIRAS

2. O alienante fica obrigado a reembolsar à Câmara Municipal, no acto de transmissão do lote, o quantitativo correspondente à diferença entre o custo do lote de terreno e 50% do seu valor real, estimado em **50,00€** por metro quadrado para o ano de 2006, actualizável anualmente em função das taxas oficiais de inflação.

ARTIGO 8.º

1. A Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere goza do direito de preferência sobre os terrenos e as construções nele existentes, durante 15 anos contados a partir da data de celebração da escritura de compra e venda.
2. A preferência será exercida com base nos seguintes valores:
 - a) TERRENO - ao preço da respectiva aquisição;
 - b) CONSTRUÇÃO - ao preço que resultar da avaliação a efectuar por recurso a arbitragem;
3. A Comissão Arbitral é constituída por 3 peritos, sendo um nomeado por cada uma das partes, o 3º elemento é o perito avaliador do Serviço de Finanças de Ferreira do Zêzere.

ARTIGO 9.º

1. As propostas para aquisição de lotes de terreno devem ser acompanhadas de um depósito caução na importância de 5% do valor do respectivo terreno, a efectuar na Tesouraria da Câmara Municipal, o qual serve de sinal e início de pagamento.
2. Se a escritura de compra e venda não for celebrada no prazo de 30 dias, a contar da data da notificação da atribuição, por razões imputáveis ao adjudicatário, o depósito caução reverterá a favor do Município.
3. Se não for celebrada a escritura de compra e venda, por motivos não imputáveis ao concorrente, o depósito caução será devolvido integralmente.

CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE

REGULAMENTO DE CEDÊNCIA DE LOTES DE TERRENO PARA IMPLANTAÇÃO DE INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS, COMERCIAIS E/OU DE SERVIÇOS NA ZONA INDUSTRIAL DE LAMEIRAS

CAPÍTULO II

VENDA DE LOTES DE TERRENO PARA FINS NÃO INDUSTRIAIS

ARTIGO 10.º

1. A venda de Lotes para fins comerciais e de serviços só é possível desde que sejam criados postos de trabalho. O preço base por m² é de 15,00€, bonificado em 2,00€ por cada posto de trabalho criado, no máximo de 5 postos de trabalho.
2. O preço por m² para a transferência de actividades já licenciadas e a funcionar no Concelho de Ferreira do Zêzere, é o fixado no Artº 4.
3. O preço base para a instalação de armazéns é de 50,00€ por m².

CAPÍTULO III

OBRIGAÇÕES DOS COMPRADORES

ARTIGO 11.º

Os compradores dos terrenos da Zona Industrial comprometem-se a respeitar as seguintes condições:

- a) Apresentar o projecto de construção (Arquitectura e todas as especialidades) das instalações propostas, no prazo de 120 dias, a contar da data da celebração da escritura de compra e venda do terreno;
- b) Concluir as obras da construção proposta no prazo de 1 (um) ano, a contar da data da aprovação do projecto;
- c) Cumprir o regulamento de construção do projecto de loteamento aprovado pela Câmara Municipal;
- d) Implantar actividade que não exceda o grau de poluição admissível para a área do Município de Ferreira do Zêzere, incorporando os necessários componentes despoluidores, quando lhes forem exigidos.

CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE

REGULAMENTO DE CEDÊNCIA DE LOTES DE TERRENO PARA IMPLANTAÇÃO DE INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS, COMERCIAIS E/OU DE SERVIÇOS NA ZONA INDUSTRIAL DE LAMEIRAS

ARTIGO 12.º

1. O incumprimento das normas e prazos estabelecidos no presente regulamento, salvo motivo de força maior, devidamente justificado e aceite pela Câmara Municipal, determinará a reversão do terreno e todas as benfeitorias nele introduzidas para o Município, sem direito a qualquer indemnização.
2. A reversão opera-se por decisão da Câmara Municipal, sendo competente para a respectiva declaração o Tribunal Judicial da Comarca de Ferreira do Zêzere.

ARTIGO 13.º

Os encargos inerentes à escritura de compra e venda dos terrenos e os respectivos registos são da responsabilidade do comprador.