

Regulamento de Gestão da Área de Acolhimento Empresarial de UI-Loureiro

Regulamento de Gestão da Área de Acolhimento Empresarial de UI-Loureiro

Preâmbulo

A procura de solo infraestruturado para localização de atividades económicas tem sido sentida desde há muito pelo Município de Oliveira de Azeméis. Apesar do Plano Diretor Municipal, PDM, em vigor desde 1995, ter definido áreas para localização potencial destas atividades, a infraestruturização e a disponibilização de lotes não se efetivou devidamente até à data. Na verdade, apenas a zona industrial mais próxima da cidade foi alvo de maior atenção, evidenciando contudo algumas deficiências de infraestruturização e de acessibilidade, face às necessidades das empresas aí instaladas, e apresenta limitações elevadas em termos de expansão.

Neste quadro, o Município desenvolveu um projeto de conceção da Área de Acolhimento Empresarial de UI-Loureiro, AAE-UL, de forma a dotar o concelho de um espaço de acolhimento empresarial qualificado e vocacionado para o desenvolvimento da atividade empresarial numa lógica de gestão integrada, com um cuidado particular na integração ambiental e paisagística do espaço, possibilitando às empresas o acesso rápido a um conjunto de serviços de apoio que proporcione as condições necessárias para a sua qualificação, desenvolvimento e promoção, favorecendo e facilitando a transferência de inovação e tecnologia.

O desenvolvimento da AAE-UL contribui para a implementação da primeira fase de infraestruturização da Zona Industrial de UI-Loureiro, conforme preconizado pela estratégia municipal de desenvolvimento económico contemplada no Plano Diretor Municipal (1995) e no Plano de Urbanização da Zona Industrial de Loureiro (2009).

O Município de Oliveira de Azeméis assinou, a 21 de junho de 2011, com a Autoridade de Gestão do Programa Operacional Regional do Norte (ON.2), um contrato de financiamento para a realização da operação “Área de Acolhimento Empresarial de UI-Loureiro”. Na base desse contrato de financiamento estiveram os documentos da candidatura, nomeadamente a Memória Descritiva e Justificativa e o Estudo Prévio de Viabilidade Económica e Financeira. Nesses documentos foi avançado um preço médio de venda dos lotes e perspetivou-se para 2016 o momento em que a infraestruturização da área estará plenamente concretizada e o seu nível de ocupação significativo.

Com a elaboração deste regulamento pretende-se estabelecer as regras que disciplinam as condições de alienação dos lotes de terreno e os critérios para atribuição de bonificações, sendo complemento dos regulamentos do Plano de Urbanização da Zona Industrial de Loureiro e da Operação de Loteamento da Área de Acolhimento Empresarial de UI-Loureiro.

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no n.º 7 do Artigo 112.º e do Artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e com fundamento na alínea a), do n.º 7, do Artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro.

Capítulo I – Disposições Gerais

Art. 1.º - Objeto

O presente Regulamento estabelece os princípios e regras de gestão da Área de Acolhimento Empresarial de UI-Loureiro, adiante designada por AAE-UL, bem como os parâmetros que disciplinam a venda de lotes industriais.

Art. 2.º - Âmbito de Aplicação

1. Este Regulamento aplica-se à área delimitada na Planta de Síntese do Loteamento da AAE-UL.
2. A venda de lotes aplica-se aos lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 constantes da planta síntese do Loteamento da AAE-UL.
3. Admite-se a instalação de actividades económicas em conformidade com as disposições do Plano de Urbanização da Zona Industrial de Loureiro, e do Regulamento do Loteamento da AAE-UL.

Art. 3.º - Princípios gerais

A Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis promove a venda de lotes na AAE-UL tendo em conta os seguintes princípios:

- a) Fomentar a criação de emprego;
- b) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- c) Valorizar a estrutura económica e empresarial do concelho;
- d) Aumentar a visibilidade do concelho a nível regional e nacional;
- e) Desempenho ambiental e urbanístico.

Capítulo II – Modalidades e condições de transmissão dos lotes

Secção I – Disposições gerais

Art. 4.º - Utilização e Transmissão dos Lotes

1. A utilização e transmissão onerosa de lotes de terreno da AAE-UL, fica condicionada ao estrito cumprimento das normas do presente Regulamento.
2. A venda dos lotes realizar-se-á por negociação directa, com os candidatos que apresentem proposta, para um ou mais lotes.
3. A Câmara Municipal pode recusar candidaturas que não se encontrem em conformidade com as disposições deste regulamento e outros.

Art. 5.º - Obrigações gerais

1. A instalação de empresas na AAE-UL implica o cumprimento de todas as normas contantes no Plano de Urbanização da Zona Industrial de Loureiro, no Regulamento do Loteamento da AAE-UL, e das demais normas regulamentares aplicáveis.
2. O(s) adquirente(s) obriga(m)-se ainda a respeitar as regras do condomínio a definir em regulamento.

Art. 6.º - Preço e Bonificações

1. O preço padrão por metro quadrado a praticar será de 25 €/m².
2. O preço padrão poderá ser revisto pela Câmara Municipal.
3. Sobre o preço padrão poderão incidir bonificações nos seguintes termos:

- a) Empresa enquadrada no Pólo de *Engineering and Tooling* – 10%;

b) Tempo de implementação do projecto inferior a um ano – 10% - Esta bonificação funcionará como caução/garantia que apenas será libertada no início da construção;

c) Criação líquida de mais de 10 novos postos de trabalho qualificados – 10% - Esta bonificação funcionará como caução/garantia que apenas será libertada ao fim do 2º ano de laboração na AAE-UL.

4. A Câmara Municipal poderá ainda determinar que o interesse na captação do investimento se traduza em isenções, totais ou parciais, de taxas urbanísticas, conforme previsto em regulamento municipal.

Secção II – Candidaturas para instalação na AAE-UL

Art. 7.º - Candidatos

1. Podem ser candidatas à atribuição de lotes empresas constituídas, ou a constituir, sob qualquer forma jurídica ou agrupamentos de empresas.
2. No caso de apresentação de candidatura por agrupamento de empresas, apenas uma empresa é responsável pelo processo de candidatura. Esta empresa deve encontrar-se clara e inequivocamente identificada no formulário de candidatura e é a responsável pela apresentação e gestão de toda a informação da candidatura perante a Câmara Municipal.
3. O interessado obriga-se a respeitar o objecto, o plano, o faseamento e os prazos constantes da sua candidatura.

Art. 8.º - Apresentação de Candidaturas

1. O prazo de apresentação de candidaturas para aquisição de lotes está aberto em contínuo.
2. O requerimento de candidatura deve ser dirigido ao Sr. Presidente da Câmara, acompanhado de um formulário de candidatura, conforme Anexos.
3. Poderão ser solicitados esclarecimentos e/ou outros documentos adicionais sempre que necessário.

Secção III – Análise e selecção de candidaturas

Art. 9.º - Análise e Critérios de Apreciação de Candidaturas

1. As candidaturas são apreciadas pela ordem da sua apresentação na Câmara Municipal.
2. As candidaturas recepcionadas serão analisadas por um grupo de trabalho a nomear pelo Presidente da Câmara Municipal, que elaborará informação.
3. As candidaturas apresentadas são avaliadas e classificadas pela aplicação de uma grelha de análise que ponderará os seguintes critérios gerais e respectivos subcritérios:

A - Natureza da actividade empresarial

i. Tipo de indústria e empresas a instalar, dando-se preferência à instalação de unidades industriais que se enquadrem no Pólo de *Engineering and Tooling* (metalomecânica, moldes, fabrico de objetos de matéria plástica e de borracha)

ii. Deslocalização de unidades industriais existentes fora das áreas geográficas classificadas no PDM como Espaços de Actividades Económicas

B - Competitividade da empresa pós-projeto

i. Inovação nos produtos e serviços a prestar



ii. Vantagens competitivas

iii. Qualidade da gestão

iv. Utilização de novas tecnologias e atividades de ID&IT (Investigação, Desenvolvimento e Inovação Tecnológica).

C - Valorização dos recursos humanos

i. Número de postos de trabalho a criar;

ii. Número de postos de trabalho qualificados a criar;

iii. Número de licenciados/postos de trabalho;

iv. Recrutamento de residentes no concelho.

D - Valorização da estrutura económica e empresarial do concelho

i. Volume de investimento;

ii. Área solicitada/volume de investimento;

iii. Área solicitada/número de postos de trabalho;

iv. Inserção na cadeia de valor do concelho;

v. *Timings* de implementação do projeto;

vi. Internacionalização da empresa.

E - Desempenho ambiental e urbanístico;

i. Impacte ambiental

ii. Qualidade em termos de integração paisagística e arquitetónica;

iii. Adoção de soluções construtivas mais eficientes em termos energéticos

F - Localização da sede.



1. As candidaturas serão avaliadas segundo o seguinte modelo:

a) O grupo de trabalho atribuirá a cada um dos factores classificativos enunciados no Artigo 9º, uma valoração compreendida entre 0 e 100 pontos;

b) A valoração, de cada um destes factores classificativos, corresponderá ao resultado do produto obtido entre a pontuação atribuída a cada factor, pelo respectivo valor de ponderação que se encontra igualmente expresso no Artigo 13º.

c) A pontuação final de cada candidatura (entre 0 e 100 pontos), será obtida através do somatório das pontuações parciais dos referidos factores classificativos.

d) Os projectos que obtenham uma pontuação final igual ou superior a 50 pontos serão admitidos.

Art. 11.º - Atribuição dos Lotes

1. A atribuição dos lotes aos candidatos seriados será efectuada a partir das melhores classificações obtidas e por ordem

2. No caso das preferências manifestadas no requerimento de candidatura por um determinado candidato já terem sido a do mesmo da possibilidade de este instalar o seu projecto nos lotes ainda por atribuir, antes de passar a atribuição dos

3. Verificando-se uma situação de igualdade nas classificações obtidas entre as várias candidaturas, tendo como objecto de negociação entre todas as candidaturas envolvidas, o qual será estruturado da seguinte forma:

a) As candidaturas em situação de igualdade serão convidadas a apresentar proposta negocial em carta fechada e dentro do prazo que venha a ser estabelecido pela Grupo de Trabalho;

b) Sequencialmente será assegurada uma sessão de negociação a qual deverá ocorrer simultaneamente com todos os candidatos;

c) As condições apresentadas nas propostas são livremente negociáveis, não podendo resultar das negociações condições globalmente menos favoráveis para o MOA do que as inicialmente apresentadas;

d) Na sessão deve ser lavrada acta, na qual deve constar, designadamente, a identificação dos candidatos presentes ou representados e o resultado final das negociações;

e) A acta deve ser assinada pelos representantes do Grupo de Trabalho e pelos candidatos que tenham alterado as suas propostas;

f) As propostas que não sejam alteradas na sessão de negociação, bem como as entregues pelos candidatos que não compareçam à sessão, são consideradas, para efeitos de apreciação, nos termos em que inicialmente foram apresentadas.

Art. 12.º - Decisão da Candidatura

1. É competência do Presidente da Câmara, ou Vereador com competência delegada, proferir decisão sobre a admissão ou rejeição de candidaturas, com base na informação prestada pelo grupo de trabalho.

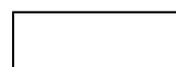
2. São liminarmente rejeitadas as candidaturas para instalação de indústrias consideradas poluentes ou como sendo tóxicas ou perigosas de acordo com a respetiva legislação, ou quando não apresentem estudos do pré-tratamento dos resíduos e efluentes resultantes do seu processo de fabrico aquando da apresentação de candidatura.
3. A decisão será notificada ao candidato, que no prazo de 15 dias deverá declarar por escrito a sua aceitação ou apresentar nova proposta, o que, a não ocorrer, implicará o encerramento do processo de candidatura.
4. Existindo decisão favorável e aceitação da proposta pelo candidato proceder-se-á à formalização do contrato promessa ou escritura de compra e venda.

Art. 13.º - Grelha de Análise

1. As candidaturas serão avaliadas face aos seguintes critérios e respectivas ponderações:

Critério	Ponderação (%)	Valor Atribuído
Natureza da actividade empresarial	25	
Tipo de indústria e empresas a instalar, dando-se preferência à instalação de unidades industriais que se enquadrem no Pólo de <i>Engineering and Tooling</i>	70	
Deslocalização de unidades industriais existentes fora das áreas geográficas classificadas no PDM como Espaços de Actividades Económicas	30	
Competitividade da empresa pós-projeto	20	
Inovação nos produtos e serviços a prestar	30	
Vantagens competitivas	20	
Qualidade da gestão	20	
Utilização de novas tecnologias e atividades de ID&IT	30	
Valorização dos recursos humanos	15	
Número de postos de trabalho a criar	20	
Número de postos de trabalho qualificados a criar	20	
Número de licenciados/postos de trabalho	30	
Recrutamento de residentes no concelho	30	
Valorização da estrutura económica e empresarial do concelho	25	
Volume de investimento	5	
Área solicitada/volume de investimento	20	
Área solicitada/número de postos de trabalho		





Inserção na cadeia de valor do concelho	20	
<i>Timings</i> de implementação do projeto	20	
Internacionalização da empresa	20	
Desempenho ambiental e urbanístico	10	
Impacte ambiental	40	
Qualidade em termos de integração paisagística e arquitetónica	30	
Adoção de soluções construtivas mais eficientes em termos energéticos	30	
Localização da sede	5	

2. Face aos parâmetros determinados no número anterior, serão atribuídas às propostas pontuação de 0 a 100, enquadrando-as em quatro níveis de interesse:

1. Excelente – pontuação superior a 90 pontos;
 2. Bom – pontuação entre 81 e 89 pontos;
 3. Bom – pontuação entre 61 e 74 pontos;
 4. Médio – pontuação entre 50 e 60 pontos.
- Art. 14.º - Formalização da Alienação

1. A deliberação de autorização de venda é comunicada ao interessado, dentro dos dez dias úteis subsequentes, notificando-se simultaneamente o mesmo para comparecer na Câmara Municipal em trinta dias, a fim de outorgar o contrato promessa ou a escritura de compra e venda, salvo o disposto no número seguinte.
2. A notificação referida no número anterior será acompanhada de minuta de contrato ou de escritura a celebrar, a qual se considerará aprovada se nenhum reparo ou sugestão for apresentado no prazo de cinco dias.
3. Do contrato promessa de compra e venda deverá constar que a título de sinal e princípio de pagamento o candidato adquirente proceda ao pagamento a favor do Município de 30 % do preço total da aquisição.
4. A data de escritura de venda não poderá exceder seis meses após a decisão de aprovação da alienação.
5. O prazo estabelecido no número anterior poderá ser prorrogado por idênticos períodos até um máximo de dois anos em circunstâncias justificáveis.
6. O valor da transmissão deverá ser integralmente liquidado até ao momento da celebração da escritura pública.

Art. 15.º - Despesas e Obrigações Fiscais

1. As despesas que resultam do contrato promessa e da escritura de compra e venda constituem encargo do(s) adquirente(s) do(s) lote(s).
2. O(s) adquirente(s) do(s) lote(s) obriga(m)-se a cumprir todas as obrigações fiscais decorrentes do contrato e necessárias à formalização da escritura.

Art. 16.º - Cessão da Posição Contratual

1. Até à realização da escritura, os adquirentes dos lotes não podem ceder a sua posição, exceto se a Câmara Municipal assim o autorizar, por escrito, sob pena de nulidade.

2. Para obter a competente autorização da Câmara Municipal, com vista a uma eventual cessão da posição contratual, o cedente deverá solicitá-la por escrito, identificando-se a si e ao interessado adquirente, as condições de cessão e fundamentando o seu pedido, o que será objecto de análise conforme os termos do artigo 9º.
3. A proposta do cessionário terá de ser merecedora de pontuação equivalente à do cedente.

Art. 17.º - Inalienabilidade Temporária

1. Depois da escritura e antes de decorrido o prazo de cinco anos, os lotes e os edifícios neles construídos só podem ser alienados pelo primitivo adquirente mediante autorização prévia da Câmara Municipal, após verificação do cumprimento deste Regulamento.
2. Independentemente do período de tempo que decorrer a partir da data da escritura, reverte sempre a favor da Câmara Municipal, sem direito a qualquer indemnização seja a que título for, o direito de propriedade sobre os lotes que se encontrem devolutos após os prazos de execução previstos no Regulamento Operação de Loteamento da AAE-UL.

Art. 18.º - Incumprimento do Contrato

Caso se verifiquem atrasos no pagamento de qualquer prestação acordada, será notificado o adquirente, mediante carta registada com aviso de receção, para proceder ao pagamento da prestação em falta, consignando um prazo terminal de trinta dias para o efeito, sob pena de ser revogada a deliberação de atribuição do lote e de se considerar resolvido o contrato, com perda de todos os quantitativos financeiros que tenham sido entregues.

Art. 19.º - Direito de Preferência

A Câmara Municipal goza sempre do direito de preferência com eficácia real, em caso de transmissão ou cedência do direito adquirido sobre os lotes, incluindo as construções nele edificadas.

Capítulo III – Da Gestão da AAE-UL

Art. 20.º - Entidade Gestora e suas Competências

1. A gestão da AAE-UL compete à Câmara Municipal.
2. Constituem suas competências:
 - a) A decisão sobre a venda dos lotes industriais;
 - b) A decisão sobre o exercício do direito de preferência;
 - c) A fiscalização do cumprimento do contrato;
 - d) A manutenção, limpeza e segurança dos espaços comuns;
 - e) A determinação da localização e forma da sinalização informativa das empresas instaladas;
 - f) A determinação dos montantes devidos pelas empresas utentes pela administração ordinária;
 - g) A gestão dos lotes 7, 27, 28 e 29;
 - h) A promoção de todas as diligências necessárias para o bom funcionamento da assembleia de



condóminos, face ao disposto na lei civil.

3. Os encargos de gestão serão definidos após a conclusão da infra-estruturação do Loteamento, e sempre que a Entidade Gestora esteja em condições de ampliar a oferta de serviços prestados.

Art. 21.º - Obrigações das empresas utentes

1. As empresas utentes obrigam-se a:

- a) Obter todas as licenças e/ou autorizações referentes à construção e à actividade empresarial nos prazos previstos no Regulamento do Loteamento da AAE-UL e demais legislação aplicável, no caso de ainda não o terem feito;
- b) Cumprir integralmente com o projecto geral de construção, incluindo a completa execução dos arranjos exteriores que deverão obedecer rigorosamente ao projecto aprovado;
- c) Efectuar pagamento atempado de todos os valores acordados com a Câmara Municipal, no âmbito da aquisição dos lotes, instalação da empresa, e da gestão correspondente aos serviços de utilização comum prestados pelo condomínio empresarial.

2. Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental, incumbe a cada empresa instalada:

- a) Assegurar que as ligações à rede de infra-estruturas da AAE-UL são efectuadas mediante obtenção de parecer favorável das entidades competentes a quem deverão pagar os custos de instalação, utilização e consumo;
- b) Manter os edifícios e restantes construções em bom estado de conservação, promovendo para isso as necessárias obras com a devida regularidade;
- c) Manter os equipamentos exteriores, fabris e outros, em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
- d) Manter sempre tratados os espaços verdes no interior dos lotes, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
- e) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços de recolha competentes;
- f) Seleccionar, acomodar e transportar eficazmente os resíduos industriais autorizados

Art. 22.º - Armazenamento de materiais a descoberto

1. A armazenagem de materiais a descoberto está condicionada à sua localização dentro do(s) lote(s) e à demarcação em Projecto de Licenciamento das áreas destinadas a esse fim, que devem coincidir com as zonas contíguas aos alçados posteriores quando não confinantes com arruamentos.
2. Os materiais armazenados deverão respeitar as condições de segurança e estar acondicionados e devidamente organizados, de forma a não provocarem riscos nem conferirem impactos ambientais e visuais negativos.



Capítulo V – Disposições Finais

Art. 23.º - Casos Omissos

1. Quaisquer omissões ou dúvidas surgidas na aplicação do presente regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal nos termos da legislação aplicável.
2. Para a resolução de quaisquer diferendos que surjam entre as partes e relativos a este regulamento será exclusivamente competente o foro da Comarca de Oliveira de Azeméis, com expressa renúncia a qualquer outro.

Art. 24.º - Anexos

O Anexo A fixa o requerimento da candidatura, e o Anexo B estabelece o formulário para a candidatura à aquisição e instalação na AAE.

Art. 25.º - Entrada em vigor e norma transitória

1. O presente regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação, aplicando-se a todos os projetos cuja candidatura seja apresentada a partir dessa data.
2. Aos projetos já apresentados, aplicam-se as Normas Disciplinadoras em vigor, desde que os mesmos sejam aprovados em reunião de câmara e assinado o subsequente contrato de promessa de compra e venda do(s) lote(s) com o município, no prazo de 90 dias a contar da entrada em vigor deste regulamento.

Anexo A

(Artigo 8º do Regulamento)

Requerimento de Candidatura

Exmo. Sr.

Presidente da Câmara Municipal de

Oliveira de Azeméis

Nome do Requerente:

Morada:

Contacto:



Nome da Empresa:

Sede Social:

Morada:

Contacto:

Empresa a Instalar:

Dimensão do Lote / N.º do Lote pretendido:

Tipo de cedência pretendido (venda/aluguer):

Para os devidos efeitos se declara que o requerente tomou conhecimento e aceita o teor do Regulamento de Gestão da Área de Acolhimento Empresarial de UI-Loureiro.

Pede deferimento,

_____, ____/____/____

O Requerente,

Anexo B

(Artigo 8º do Regulamento)

Formulário de Candidatura

1. Identificação do promotor e caracterização das unidades já existentes



1.1. Promotor

Designação social / comercial:

Sede:

Endereço:

Principais accionistas / sócios:

Actividade económica principal:

N.º de trabalhadores ao serviço:

N.º de estabelecimentos industriais já existentes:

1.2. Unidade(s) já em actividade

Designação:

Localização:

Data de início de actividade:

Horário de laboração:

Principal actividade económica desenvolvida:

Principais produtos:

Capital social:

Volume de vendas nos últimos três anos:

Número de trabalhadores:

Área de terreno (m²):

Área das instalações de produção (m²):



Área das instalações administrativas (m²):

Terreno próprio ou arrendado e valor de renda /terreno:

Características especiais:

Desvantagem da actual localização:

Consumo de energia eléctrica:

Consumo de combustíveis sólidos / líquidos / gasosos:

Consumo de Água:

Condições especiais de consumo:

2. Projecto de Investimento

2.1. Unidade a Instalar

Designação:

Principal actividade económica a desenvolver:

Valor do investimento em capital fixo:

Financiamento do investimento:

Valor da produção anual prevista:

Horário de laboração:

N.º total de postos de trabalho a instalar:

N.º de postos qualificados:

2.2. Instalações industriais pretendidas



Área do terreno pretendido (m²):

Área coberta de instalação de produção / serviço (m²):

Área de armazenagem exterior (m²):

Área de instalações administrativas (m²):

Área comercial (m²):

Características especiais de laboração e instalação:

Indicação de localização preferencial (n.º dos lotes):

2.3. Consumos pretendidos

Energia eléctrica:

Combustíveis sólidos:

Combustíveis líquidos:

Combustíveis gasosos:

Água:

2.4. Matérias Primas

Matérias primas principais:

Origem das matérias primas:

Utilização de materiais tóxicos / explosivos ou radioactivos:

2.5. Características dos resíduos de produção

Características dos resíduos de produção:



Destino dos resíduos:

2.6. Comercialização

Produtos a fabricar:

Destino dos produtos:

Comércio interno:

Volume de exportação:

Meio de transporte:

3. Memória Descritiva e Estudo de Viabilidade Económica (anexar)

4. Justificação para instalação na AAE-UL

5. Outros elementos que fundamentem proposta de reserva de espaço para futuras instalações