

Município de Angra do Heroísmo

Regulamento n.º 14/2017 de 16 de maio de 2017

Segunda alteração do Regulamento do Parque Industrial de Angra do Heroísmo

A implementação de espaços direcionados para a instalação de atividades industriais contribui de forma significativa para o desenvolvimento local, promovendo a diversificação da base económica, a dinamização do tecido empresarial, e o incremento do número de postos de trabalho no nosso Concelho.

O Parque Industrial de Angra do Heroísmo constitui um importante vetor de investimento, sendo certo que ainda dispõe de uma ampla área para a sua expansão e, como tal, apresenta um potencial que está longe de estar esgotado no que respeita à instalação de atividades industriais e comerciais. Assume-se, por conseguinte, da maior relevância a adoção de medidas conducentes ao incremento da atratividade do mesmo Parque Industrial.

Assim, no seguimento da majoração do incentivo financeiro já aprovada pela Assembleia Municipal, na sua sessão de novembro do ano transato, importa agora alterar o procedimento respeitante à atualização anual dos valores previstos no mesmo Regulamento relativos à venda dos lotes e constituição do direito de superfície, tornando-o mais flexível e, como tal, mais adequado à conjuntura económica e financeira de cada ano.

Aproveita-se, ainda, para atualizar o quadro legal enformador da matéria objeto do Regulamento do Parque Industrial, face às alterações entretanto introduzidas no nosso ordenamento jurídico.

Face ao exposto e tendo por fundamento o artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e as atribuições do Município no domínio da promoção do desenvolvimento do Concelho, conforme previsto no artigo 23.º, n.º 2, alínea m), do Regime Jurídico das Autarquias Locais, Entidades Intermunicipais e do Associativismo Autárquico, bem como as competências previstas nos artigos 33.º, n.º 1, alíneas k) e ff), e 25.º, n.º 1, alínea g), do mesmo diploma, a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, aprovou, na sua sessão de 28 de abril de 2017, a seguinte alteração do Regulamento do Parque Industrial de Angra do Heroísmo:

Artigo 1.º

Objeto

O presente diploma regulamentar procede à segunda alteração ao Regulamento do Parque Industrial de Angra do Heroísmo, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal, de 18 de junho de 2014, e alterado por deliberação do mesmo órgão, de 28 de novembro de 2016.

Artigo 2.º

Alteração ao articulado

Os artigos 5.º, 12.º e 15.º do Regulamento do Parque Industrial de Angra do Heroísmo passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 5.º»

Direito de propriedade plena

1. (Anterior n.º 2)
2. (Anterior n.º 3)
3. (Anterior n.º 4)

4. (Anterior n.º 5)

5. (Eliminado)

«Artigo 12.º»

Preços e pagamento

1. -----.

2. (anterior n.º 3).

3. (anterior n.º 4).

4. Os valores previstos no número 1 podem ser atualizados anualmente em função do índice de inflação, apurado pelo competente serviço da administração regional autónoma para o Concelho de Angra do Heroísmo ou, na ausência deste valor, para a Região Autónoma dos Açores.

5. Os valores resultantes da atualização prevista no número anterior são arredondados, por excesso, para o múltiplo inteiro de cinco cêntimos imediatamente superior.

6. Compete ao órgão executivo decidir, até 30 de outubro de cada ano civil, da aplicação ou não da atualização prevista no n.º 4.

«Artigo 15.º»

Normas subsidiárias

1. -----.

2. Em todas as matérias não especificamente reguladas pelo presente regulamento aplicam-se, subsidiariamente, a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, o Código de Procedimento Administrativo e demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 3.º

Republicação

O Regulamento do Parque Industrial de Angra do Heroísmo, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 18 de junho de 2014 e alterado por deliberação do mesmo órgão, de 28 de novembro de 2016, é republicado em anexo na sua atual redação.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

O presente diploma regulamentar entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovado em Assembleia Municipal, em 28 de abril de 2017. - O Presidente da Câmara Municipal, José Gabriel do Álamo de Meneses.

Anexo

(a que se refere o artigo 3.º)

Regulamento do Parque Industrial de Angra do Heroísmo

Artigo 1.º

Objeto e âmbito

1. O presente regulamento fixa o regime da criação e cedência de lotes de terreno no Parque Industrial de Angra do Heroísmo, adiante designado por Parque Industrial.

2. O presente regulamento estabelece ainda normas quanto à gestão das infra-estruturas comuns do Parque Industrial.

Artigo 2.º

Objetivos dos lotes

1. Os lotes criados no Parque Industrial destinam-se aos seguintes fins:
 - a) Desenvolvimento de atividades industriais ou oficinais de qualquer natureza, com exceção das extrativas;
 - b) Instalação de depósitos de sucata e de outros resíduos recicláveis ou reutilizáveis, quando complementares das atividades industriais a desenvolver no Parque Industrial;
 - c) Instalação de armazéns e outras estruturas logísticas e de apoio a atividades industriais, comerciais e oficinais;
 - d) Desenvolvimento de atividades de lazer cuja instalação se afigure nociva em zonas habitacionais e outras zonas consideradas sensíveis em matéria de ruído;
 - e) Grandes instalações grossistas e de vendas com desconto;
 - f) Instalação de estabelecimentos de restauração e de bebidas de apoio à atividade desenvolvida no Parque Industrial.
2. Os lotes destinam-se exclusivamente ao desenvolvimento de atividades industriais, comerciais e oficinais, devidamente licenciadas nos termos legais e regulamentares aplicáveis, não sendo suscetíveis de uso diferente daquele que esteja especificamente autorizado para o lote.
3. A Câmara Municipal pode deliberar atribuir usos e requisitos específicos quanto à tipologia e dimensão dos empreendimentos a instalar em cada lote, incluindo os que se relacionem com a utilização de tipos específicos de energia ou de tecnologia.

Artigo 3.º

Constituição e cedência

1. Os lotes são constituídos em terrenos do domínio privado municipal através de operações de loteamento, e respetivas alterações, a realizar nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
2. Os lotes de terreno constituídos são cedidos pelo Município de Angra do Heroísmo mediante constituição do direito de superfície ou a transmissão do direito de propriedade plena.
3. Sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes e do exercício do direito legal de preferência dos superficiários, os terrenos são cedidos mediante procedimento público, a publicitar nos termos legais.
4. Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte quanto à mudança de fim, aos terrenos cedidos pelo Município ao abrigo do presente regulamento não pode ser dado destino ou utilização diversos dos previstos na escritura de constituição do direito de superfície ou de transmissão do direito de propriedade plena.
5. O estabelecido no número anterior constitui ónus sujeito a registo.

Artigo 4.º

Alteração de fim

1. No respeito pelo que esteja estabelecido nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis e pelos fins fixados no n.º 1 do artigo 2.º do presente regulamento, a Câmara Municipal, por deliberação, pode autorizar a alteração do fim a que se destina qualquer lote já cedido ou a ceder.
2. A alteração prevista no número anterior é precedida de consulta prévia ao departamento da administração regional autónoma competente em matéria de ordenamento do território e à Câmara do Comércio de Angra do Heroísmo, sendo decidida por aplicação de critérios de maximização do valor social e económico do empreendimento e do investimento proposto, nomeadamente no que respeita à

criação de postos de trabalho, e pelas regras gerais de uso e ocupação do solo tendo em vista um correto ordenamento do Parque Industrial.

3. Nos casos de empreendimentos que se encontrem já em fase de construção ou concluídos, os promotores devem solicitar o licenciamento ou autorização de alteração de utilização nos termos legalmente previstos.

Artigo 5.º

Direito de propriedade plena

1. O prazo máximo para o início das construções a erigir é de 12 meses contados a partir da data de realização da escritura de compra e venda, o qual não poderá ser ultrapassado, e de 36 meses para a respetiva conclusão contados a partir da mesma data, entendendo-se como concluídas logo que seja emitida a respetiva licença de utilização.

2. Os prazos previstos no número anterior só podem ser ultrapassados comprovando-se circunstâncias alheias à vontade dos interessados, sob pena da reversão dos terrenos à titularidade do Município e à perda por parte do promotor de 30% das quantias entregues a título de pagamento.

3. A aceitação dos fundamentos apresentados nos termos do número anterior cabe à Câmara Municipal.

4. Mediante requerimento fundamentado do interessado, os prazos previstos no n.º 2 do presente artigo, só podem ser prorrogados por deliberação da Câmara Municipal, por uma única vez e até ao seu limite máximo.

Artigo 6.º

Direito de superfície

1. O direito de superfície é constituído nos termos legais geralmente aplicáveis e pelo prazo de 50 anos.

2. As obras de construção deverão iniciar-se no prazo máximo de 12 meses, contados a partir da data de realização da escritura de constituição do direito de superfície e devem ficar concluídas até 36 meses contados a partir da mesma data, entendendo-se como concluídas logo que seja emitida a respetiva licença de utilização.

3. Os prazos previstos no número anterior só podem ser ultrapassados comprovando-se circunstâncias alheias à vontade dos interessados, sob pena de resgate-sanção pelo Município nos termos da alínea d) n.º 2 do artigo 8.º.

4. Mediante requerimento fundamentado do interessado, os prazos previstos no número precedente deste artigo, podem ser prorrogados por deliberação da Câmara Municipal, por uma única vez e até ao seu limite máximo.

5. Verificada a extinção do direito de superfície, nos termos do número anterior, as instalações desmontáveis dos empreendimentos existentes devem ser removidas pelo respetivo titular no prazo que lhe for fixado, sendo que as obras executadas e as instalações fixas reverterem gratuitamente para o Município.

Artigo 7.º

Transmissão onerosa do direito de superfície

1. A transmissão ou oneração do direito de superfície sobre o terreno pelos superficiários a terceiros poderá ocorrer em casos devidamente fundamentados, com respeito pelas condições previstas no presente regulamento e mediante autorização do presidente da Câmara Municipal.

2. O Município de Angra do Heroísmo goza sempre do direito de preferência, em primeiro grau, na alínea do direito de superfície por ato entre vivos e na adjudicação em liquidação e partilha de

sociedade, sendo esse direito de preferência exercido de harmonia com o disposto na legislação especialmente aplicável.

3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, mediante requerimentos dos superficiários o Presidente da Câmara Municipal pode autorizar o arrendamento parcial dos edifícios construídos nos lotes, através do contrato de arrendamento para fim não habitacional, desde que se mostre cumprido o preceituado no n.º 1 do artigo 2.º, ficando o superficiário obrigado ao pagamento de um acréscimo de 20% sobre o valor calculado nos termos do artigo 12.º, com efeitos a partir do despacho de aprovação do projeto de constituição de propriedade horizontal.

4. O Município de Angra do Heroísmo pode, por acordo direto, constituir, gratuitamente ou onerosamente, o direito de superfície a favor de entidades públicas ou entidades privadas que exerçam atividades de marcado interesse público, fixando as condições contratuais que considere mais adequadas ao fim de interesse público visado pela constituição de tal direito real.

Artigo 8.º

Resgate e resgate-sanção

1. O Município de Angra do Heroísmo pode rescindir unilateralmente o contrato de constituição do direito de superfície, antes do termo do prazo, por motivo de interesse público, mediante o pagamento de justa indemnização.

2. Ao Município de Angra do Heroísmo assiste o direito de fazer resgatar a cedência do direito de superfície, a título de sanção, com as consequências legais daí resultantes, nos seguintes casos:

a) Não pagamento no prazo previsto no contrato de duas prestações do preço convencionado, nos casos em que o superficiário tenha optado pelo seu pagamento trimestral, ou de oito prestações nos casos de opção pelo pagamento mensal;

b) A alienação ou oneração do direito de superfície em violação das condições estabelecidas no presente regulamento;

c) Ser dada ao lote utilização diferente da que está autorizada, em violação do disposto no n.º 4 do artigo 3.º do presente regulamento;

d) Serem incumpridos os prazos previstos no n.º 2 do artigo 6.º para o início e conclusão das construções, sem que os fundamentos eventualmente apresentados tenham sido aceites pela Câmara Municipal.

3. O disposto no número anterior aplica-se, com as necessárias adaptações, à cedência do direito de propriedade plena prevista no artigo 5.º

4. Em caso de resgate-sanção nos termos da alínea d) do número anterior, o promotor perde 30% das quantias já entregues ou, embora não entregues, já vencidas, a título de pagamento das rendas.

5. Os superficiários ou proprietários não têm direito a qualquer indemnização por decorrência de uma situação de resgate-sanção aplicada nos termos do presente artigo.

Artigo 9.º

Forma de cedência e propostas

1. Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte quanto aos lotes sobrantes, a cedência de terrenos faz-se por hasta pública.

2. Sempre que existam lotes disponíveis no Parque Industrial, é aberto em cada ano pelo menos um procedimento para cedência de lotes.

3. A abertura de procedimento e o respetivo regulamento de procedimento público, no qual, sem prejuízo do disposto no número seguinte, são fixados os critérios de atribuição, são aprovados por deliberação da Câmara Municipal.

4. Na atribuição dos lotes é seguida a seguinte ordem de prioridades:

- a) Desenvolvimento de atividades industriais ou oficinais de qualquer natureza;
 - b) Instalação de depósitos de sucata e de outros resíduos recicláveis ou reutilizáveis, quando complementares das atividades industriais a desenvolver no Parque Industrial;
 - c) Instalação de armazéns e outras estruturas logísticas e de apoio a atividades industriais e comerciais;
 - d) Desenvolvimento de atividades de lazer cuja instalação se afigure nociva em zonas habitacionais e outras zonas consideradas sensíveis em matéria de ruído;
 - e) Grandes instalações grossistas e de vendas com desconto;
- Instalação de estabelecimentos de restauração e de bebidas de apoio à atividade desenvolvida no Parque Industrial.

5. Os candidatos à cedência de lotes no Parque Industrial devem formalizar a sua pretensão no prazo de 30 dias a contar da publicação do aviso de procedimento público para cedência de lotes.

6. As propostas deverão ser formalizadas mediante a apresentação de um estudo prévio do projeto do empreendimento a instalar, e demais documentação a prever no regulamento de procedimento público.

7. Cada lote é atribuído a um único promotor ou a consórcio constituído nos termos legais aplicáveis.

Artigo 10.º

Lotes sobrantes

1. Caso após a atribuição em hasta pública se verifique a existência de lotes vagos, imediatamente após a hasta será aberta licitação para a sua atribuição direta a qualquer interessado presente, sendo utilizados como critérios de preferência os que tenham sido estabelecidos para a hasta pública.

2. Caso após o procedimento previsto no número anterior continuarem a existir lotes disponíveis, nos 180 dias imediatos ao ato público os mesmos podem ser atribuídos por ajuste direto, exclusivamente para os fins previstos no n.º 1 do artigo 2.º, sendo critério de preferência a sequência cronológica de entrada das propostas, preferindo a que tenha dado entrada em primeiro lugar.

3. Terminado o período de 180 dias previsto no número anterior, a atribuição apenas pode ser feita mediante hasta pública, mediante procedimento a iniciar nos termos do artigo anterior.

Artigo 11.º

Localização e dimensão dos empreendimentos

1. Quando não esteja estabelecida no regulamento de procedimento público, a localização dos empreendimentos industriais, dos depósitos de resíduos recicláveis, dos estabelecimentos comerciais, das unidades de armazenamento e logística e dos empreendimentos que tenham por objeto atividades de restauração e lazer, é decidida por deliberação da Câmara Municipal tendo como objetivo o correto ordenamento do Parque Industrial de acordo com as regras gerais de uso e ocupação do solo.

2. Quando não haja razões que permitam decidir a ordem de preferência, a atribuição das áreas referidas no número anterior é feita mediante escolha dos promotores posicionados nos primeiros lugares.

Artigo 12.º

Preços e pagamento

1. O preço para venda em regime de propriedade plena é de € 23,10 por metro quadrado. Nos casos de constituição do direito de superfície, o superficiário obriga-se ao pagamento de € 0,67 por metro quadrado em cada ano.

2. O pagamento é efetuado em prestações anuais, trimestrais ou mensais, sendo o pagamento fracionado solicitado pelo interessado.

3. O pagamento da primeira prestação efetua-se no ato de realização da escritura.

4. Os valores previstos no número 1 podem ser atualizados anualmente em função do índice de inflação, apurado pelo competente serviço da administração regional autónoma para o Concelho de Angra do Heroísmo ou, na ausência deste valor, para a Região Autónoma dos Açores.

5. Os valores resultantes da atualização prevista no número anterior são arredondados, por excesso, para o múltiplo inteiro de cinco cêntimos imediatamente superior.

6. Compete ao órgão executivo decidir, até 30 de outubro de cada ano civil, da aplicação ou não da atualização prevista no n.º 4.

Artigo 13.º

Reduções

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 16.º, o valor que seja calculado por aplicação do disposto no artigo anterior é reduzido nos seguintes termos:

a) 3% quando o contrato de compra e venda do direito de propriedade plena se efetive nos primeiros cinco anos de vigência do direito de superfície ou nos casos de aquisição primária da propriedade plena;

b) 1% quando o contrato de compra e venda do direito de propriedade plena se efetive nos primeiros três anos de vigência do direito de superfície quando tenha ocorrido a deslocalização da atividade exercida pelo superficiário de uma zona urbana para o Parque Industrial;

c) 1% quando o contrato de compra e venda do direito de propriedade plena se efetive a partir do 6.º ano inclusive de vigência do direito de superfície e até ao seu término;

d) 1% quando seja uma empresa de relevante interesse para o Parque Industrial, considerando-se como tal as que, cumulativamente, criem mais de cinco postos trabalho e detenham um volume negócios superior a € 150000,00 no ano anterior ao da celebração da escritura;

e) 1% - Empresas de reciclagem.

2. Os valores da redução apurados de acordo com as alíneas anteriores são cumulativos.

Artigo 14.º

Procedimentos administrativos das construções

1. Os procedimentos de licenciamento ou de autorização das construções e das respetivas atividades regem-se, em matéria de arquitetura e de projetos de especialidade, quando aplicável, pelo disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

2. Os procedimentos de licenciamento dos depósitos de resíduos recicláveis regem-se pelas disposições conjugadas do Decreto Legislativo Regional n.º 29/2011/A, de 16 de novembro, que estabelece o regime geral de prevenção e gestão de resíduos, e do Decreto Legislativo Regional n.º 24 /2012/A, de 1 de junho, que aprova as normas que regulamentam a gestão de fluxos específicos de resíduos.

3. Nos processos de instalação, admite-se o faseamento da construção, desde que claramente expressa no projeto de licenciamento respetivo e aceite por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 15.º

Normas subsidiárias

1. As dúvidas surgidas na interpretação do presente regulamento são resolvidas por deliberação da Câmara Municipal, ouvida a Câmara do Comércio de Angra do Heroísmo.

2. Em todas as matérias não especificamente reguladas pelo presente regulamento aplicam-se, subsidiariamente, a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, o Código de Procedimento Administrativo e demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 16.º

Normas transitórias

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 13.º e nos números seguintes, até 31 de dezembro de 2018 são aplicados os seguintes incentivos ao funcionamento e instalação de atividades comerciais ou industriais no Parque Industrial:

a) Quando o lote tenha sido cedido em regime de propriedade plena, a devolução por parte do Município de Angra do Heroísmo de 85% do preço cobrado aquando da aquisição do lote;

b) Quando apenas tenha sido constituído direito de superfície, uma redução de 85% no valor da prestação devida durante os 10 anos imediatos ao da entrada em pleno funcionamento da instalação.

2. O acesso aos incentivos previstos nos números anteriores depende do cumprimento cumulativo das seguintes condições:

a) A atividade industrial ou comercial licenciada ou autorizada para o lote arranque nas instalações ali implantadas antes de decorridos 18 meses após a celebração do contrato de cedência em regime de propriedade plena ou de constituição do direito de superfície;

b) A entidade promotora do investimento tenha criado pelo menos 5 postos de trabalho permanentes no concelho de Angra do Heroísmo nos 12 meses que antecedam a entrada em funcionamento das instalações implantadas no lote;

c) A entidade beneficiária tenha sede fiscal no concelho de Angra do Heroísmo.

3. O incentivo previsto n.º 1 é aplicável aos lotes devolutos que se encontrem numa das seguintes condições:

a) Estejam na posse do Município e sejam cedidos em regime de propriedade plena ou de constituição do direito de superfície quando, no prazo de 18 meses constados da data de celebração do contrato, neles se inicie a atividade económica para a qual estejam licenciados ou autorizados;

b) A 1 de dezembro de 2016 estejam devolutos há mais de um ano e neles se inicie uma nova atividade económica no prazo de 18 meses contados daquela data.

4. Caso o beneficiário cesse a atividade na instalação objeto do incentivo antes de decorridos 10 anos da data de início da atividade, constitui-se na obrigação da devolução integral das quantias apuradas nos termos dos números anteriores e efetivamente recebidas.

5. A devolução por parte do Município de Angra do Heroísmo dos valores a que se referem os números anteriores, é feita até 180 dias após a verificação dos requisitos constantes do n.º 2 do presente artigo.

Artigo 17.º

Normas finais

1. O disposto no presente regulamento não prejudica as autorizações para fins não consignados no n.º 1 do artigo 2.º que tenham sido concedidas até à data da sua aprovação.

2. É revogado o «Regulamento de Cedência de Espaços de Terreno na Zona Industrial de Angra do Heroísmo», aprovado por deliberação da Assembleia Municipal na sua sessão de 15 de junho de 2007, com as alterações que lhe foram introduzidas pelas deliberações da Assembleia Municipal aprovadas nas suas sessões de 15 de Junho de 2007, 13 de Dezembro de 2008, 22 de Dezembro de 2010 e 15 de Fevereiro de 2013.

3. Os contratos celebrados ao abrigo do regulamento ora revogado mantêm-se inalterados, exceto quando os seus titulares requeiram a aplicação do presente regulamento e seja celebrado contrato adicional entre o Município e os titulares dos direitos já estabelecidos.

4. O presente regulamento entra em vigor no primeiro dia do mês imediato ao da sua publicação.