



MUNICÍPIO DE RIBEIRA GRANDE

EDITAL

Ricardo José Moniz da Silva, Presidente da Câmara Municipal da Ribeira Grande:

Torna público, conforme determina o artigo 91º da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei nº 5-A/2002, de 11 de Janeiro, que a Assembleia Municipal na sua sessão de 27 de Abril de 2010, sob proposta da Câmara Municipal de Ribeira Grande, aprovou o **Regulamento do Parque Industrial de Ribeira Grande**, depois de serem cumpridas as formalidades exigidas no Código de Procedimento Administrativo, designadamente, no que se refere á apreciação pública.

Paços do Município de Ribeira Grande, 3 de Maio de 2010

O Presidente da Câmara

Ricardo José Moniz da Silva

PROPOSTA DE REGULAMENTO DO PARQUE INDUSTRIAL DA RIBEIRA GRANDE

PREÂMBULO

O Parque Industrial da Ribeira Grande constitui um importante instrumento da promoção do desenvolvimento económico do concelho, contribuindo para a diversificação da base económica e para a dinamização do tecido empresarial, estimulando a criação de emprego e, assim, reforçar a capacidade de fixação da população. Por isso, no presente Regulamento pretende-se redefinir as suas condições de acesso e utilização, bem como das suas instalações comuns, tendo como base os objectivos de prestação de um serviço de qualidade aos seus utentes e proporcionar a criação de ambiente acolhedor ao investidor.

Para uma correcta política de gestão desta infra-estrutura, com uma área de 159.800 m² imponha-se, por isso, uma revisão do actual Regulamento, atendendo à necessidade

de flexibilizar e adequar a cedência dos lotes industriais às condições de financiamento, que constitui um aspecto fundamental para a concretização dos investimentos a realizar, nomeadamente tudo o que seja relevante para um bom desenvolvimento sustentado.

Deste modo, pretende-se promover o desenvolvimento local de forma sólida e ordenada, estimular a reestruturação e diversificação dos sectores já instalados, privilegiar o seu aproveitamento rentável e racional, contribuir para a fixação dos recursos humanos do município e da região e criar novos incentivos que promovam o investimento e mobilizem a atracção de capitais.

Atendendo que os municípios dispõem de atribuições no domínio da promoção do desenvolvimento, de acordo com o disposto no artigo 13.º, n.º 1, alínea n), da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro e considerando que para a execução das referidas atribuições são conferidas aos órgãos municipais competências ao nível do apoio, à captação e fixação de empresas, emprego e investimento nos respectivos concelhos, previstas no artigo 28.º, n.º 1, alínea o), da lei supra-referida e no artigo 64.º, n.º 2, alínea l), e no n.º 7, alíneas a), b) e d), da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, nos termos do artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo, o presente projecto é submetido à apreciação pública por um prazo de 30 dias.

REGULAMENTO DO PARQUE INDUSTRIAL DA RIBEIRA GRANDE

CAPITULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º

Objecto

O presente Regulamento estabelece as regras e as condições que regem a transmissão e utilização onerosa dos lotes de terreno municipais localizados no Parque Industrial da Ribeira Grande, adiante designados por lotes industriais, nomeadamente a cedência em propriedade plena ou com reserva de propriedade e a cedência em direito de superfície.

ARTIGO 2º

Âmbito territorial

- 1- O âmbito de aplicação do presente Regulamento corresponde à Zona Industrial, integrada no espaço industrial localizado no Caminho da Mafoma, freguesia da Conceição, concelho da Ribeira Grande, tal como definido no Plano Director do Município em vigor.
- 2- Ficam expressamente excluídas quaisquer actividades produtivas utilizadoras de tecnologias poluentes.

ARTIGO 3º

Tipo de indústrias e serviços a instalar

O tipo de actividade a instalar no designado Parque Industrial, será preferencialmente, de natureza industrial, podendo ainda candidatar-se empresas para os seguintes sectores de actividade :

- a) Empresas industriais não poluentes, desde que estas sejam dotadas das infra-estruturas e equipamentos que de acordo com a legislação vigente permitam garantir a qualidade ambiental;
- b) Empresas de consultoria e serviços técnicos;
- c) Empresas de logística e armazenamento;
- d) Instituições que desenvolvam actividades complementares, nomeadamente a

prestação de serviços de apoio ao parque;

e) Quaisquer outras que pelas suas características se revelem de interesse para o Município.

- 2- Alguns lotes têm uma área unitária que permite a instalação de pequenas unidades, podendo, caso se revelem insuficientes, unir-se em dois ou mais lotes contíguos, lateralmente, ou topo a topo, desde que se cumpram os índices permitidos pelas normas regulamentares em vigor.
- 3- Em casos devidamente justificados, a Câmara Municipal poderá aprovar a instalação de diversas unidades num único lote, ou no espaço que resultar da união dos vários lotes.

ARTIGO 4º

Especificações técnicas em matéria de uso, ocupação e transformação do solo

Os projectos de instalações industriais a implantar nos lotes industriais do Parque Industrial obedecerão ao disposto no Plano Director Municipal, quanto a especificações técnicas em matéria de uso, ocupação e transformação do solo.

CAPÍTULO II RESPONSABILIDADES E COMPETÊNCIAS

ARTIGO 5º

Gestão do Parque Industrial

A gestão do parque industrial é atribuída à Câmara Municipal da Ribeira Grande que assume a qualidade de entidade gestora.

ARTIGO 6º

Da entidade gestora

- 1- A entidade gestora tem por objectivo a instalação, o desenvolvimento, a promoção e a gestão do Parque Industrial, bem como a prestação dos serviços de apoio necessários à sua actividade.
- 2- Para esse fim a entidade gestora desenvolverá as acções que considere as mais adequadas à implantação de uma infra-estrutura que permita o desenvolvimento

sustentado de PME's industriais e comerciais.

3- Para a prossecução desses objectivos a entidade gestora promoverá, designadamente:

- a) A instalação de PME's industriais e comerciais;
- b) A formação profissional;
- c) A atracção de investimento estrangeiro;
- d) O estabelecimento de um modelo de parque industrial, com apoio ao investidor de forma a criar condições de maximização dos seus activos, minimizando os custos envolventes conjuntamente com a preocupação de defesa do ambiente, qualidade paisagística e arquitectural e oferta de qualidade de vida aos investidores e seus trabalhadores.

ARTIGO 7º

Empresas Concessionárias de Serviços Públicos

A entidade gestora colaborará como intermediária entre as indústrias e serviços a instalar e as empresas concessionárias dos serviços públicos de fornecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, com vista a uma célere e eficaz articulação entre as partes.

ARTIGO 8º

Prestação de serviços

Entidade gestora poderá prestar directamente ou indirectamente, ou através de pessoas ou sociedades por ela contratadas, os seguintes serviços:

- a) Acção de promoção e publicidade do Parque industrial;
- b) Segurança, guarda e vigilância das instalações, edifícios e terrenos comuns;
- c) Serviços de jardinagem e recuperação de zonas verdes;
- d) Serviços de limpeza das áreas comuns do parque industrial;
- e) Manutenção e conservação das áreas de estacionamento e arruamentos, equipamentos e instalações de uso comuns;
- f) Serviços de primeiros socorros e medicina do trabalho;
- g) Serviços de fornecimento de refeições.

CAPÍTULO III

MODALIDADES DE INSTALAÇÃO DOS UTENTES

ARTIGO 9º

Modalidades e condições de transmissão e utilização dos lotes industriais

A transmissão e utilização onerosa de lotes industriais do designado Parque Industrial fica condicionada ao estrito cumprimento das normas constantes do presente regulamento, bem como ao integral e pontual cumprimento do programa de candidatura e do projecto de instalação industrial aprovado pela Câmara Municipal.

ARTIGO 10º

Contratos de utilização

- 1- Os contratos de utilização a celebrar entre a entidade gestora e os utentes compreendem as seguintes modalidades:
 - a) Contrato de instalação, pelo qual a entidade gestora cederá parcelas de terreno, para construção pelo utente, a iniciar no prazo máximo de um ano a contar da data da sua celebração;
 - b) Contrato de arrendamento, pelo qual a entidade gestora cederá áreas de edifícios por si construídos, em regime de arrendamento urbano, em condições a definir em contrato.
- 2- Os preços a praticar terão em conta a natureza do Parque Industrial, e são calculados em função da modalidade contratual e do índice máximo de construção, nos seguintes termos:
 - a) Nos contratos de instalação, o preço será referido ao m² de terreno contratado, sendo a área total a construir igual ao produto da área do terreno pelo índice máximo de construção.
 - b) Nos contratos de arrendamento, o preço será referido ao m² da área contratada, incluindo a parte correspondente de áreas comuns.

ARTIGO 11º

Propriedade e direitos sobre terrenos

- 1- As áreas comuns são propriedade da Câmara Municipal da Ribeira Grande e os terrenos destinados à implantação de indústrias, são da posse da Câmara Municipal

da Ribeira Grande.

- 2- Os utentes que celebrem com a entidade gestora um contrato de utilização terão acesso, sob a forma de direito de superfície, pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, ou por posse, às parcelas de terreno contratadas.
- 3- A Câmara Municipal reserva o direito preferencial de celebração de contrato de utilização dos lotes industriais às empresas candidatas que cumpram em maior número os seguintes pressupostos:
 - a) O interesse económico dos projectos empresariais a instalar no concelho;
 - b) Condições de viabilidade;
 - c) Número de postos de trabalho a criar;
 - d) Recrutamento de mão-de-obra qualificada, e jovens com formação específica;
 - e) Rentabilidade e solidez económico/financeira do projecto e dos promotores;
 - f) Condições e características de instalação e laboração, tendo em conta a componente ambiental.
- 4- O direito de superfície ou de posse, referidos no número dois, poderão, em condições a acordar entre a entidade gestora e o utente, ser convertidos em direito de propriedade, decorrido um ano a contar da instalação da actividade no terreno e realizadas todas as formalidades legais do licenciamento.
- 5- Quando a demonstração de interesse na aquisição propriedade do lote, nos termos do número anterior, seja de iniciativa do utente, não contam para a determinação do valor da venda as contrapartidas financeiras contratualmente estabelecidas entretanto entregues.
- 6- Os lotes Industriais serão entregues no estado em que se encontram, sendo da responsabilidade do adquirente todo o investimento necessário ao projecto.

ARTIGO 12º

Garantia e financiamento

A Câmara Municipal da Ribeira Grande pode autorizar a hipoteca do lote, para garantia do empréstimo para construção, que o utilizador venha a contrair junto de entidades financeiras.

ARTIGO 13º

Direito de preferência

- 1- O Município da Ribeira Grande goza do direito de preferência em caso de transmissão ou dação em cumprimento do(s) direito(s) adquiridos sobre os lotes industriais, incluindo a(s) construção(ões) nele(s) edificada(s), pelo prazo de 10 anos, contados da outorga da escritura de aquisição.
- 2- Para o exercício do direito de preferência, deverá o proprietário ou o superficiário comunicar as condições do negócio, indicando expressamente o nome e a actividade da empresa que pretende adquirir o lote industrial.

ARTIGO 14º

Condicionamento de cedência ou transmissão de espaços a terceiros

- 1- A cedência de espaços com contrato de utilização a terceiros só será permitida desde que se destine a actividades afins das do utente e desde que recolha a aprovação explícita e por escrito da entidade gestora.
- 2- O adquirente não poderá alienar ou transmitir a outrem, onerosa ou gratuitamente, total ou parcialmente e por qualquer título, a utilização do lote industrial, construção ou instalação nele implantada, salvo parecer favorável da entidade gestora.
- 3- Caso venham a ser cumpridos os procedimentos previstos nos números anteriores, o adquirente obriga-se a pagar ao Município, a título de compensação e no prazo de 30 dias a contar da data do contrato, 10 % da diferença entre o valor do terreno à data do contrato e do valor de aquisição do lote industrial.
- 4- A alteração do uso e do destino do(s) lote(s) fica condicionada a proposta e parecer favorável da entidade gestora.

ARTIGO 15 °

Direitos dos utentes

- 1- Os utentes terão o direito de usufruir de todas as infra-estruturas e serviços de uso comum instalados no Parque Industrial, segundo as condições estabelecidas e conformando-se com as limitações impostas, por razões de ordem funcional, operacional ou estratégica, pela entidade gestora ou pelas respectivas entidades fornecedoras.
- 2- Os utentes terão os direitos específicos consignados no respectivo contrato.

ARTIGO 16º

Obrigações dos utentes

- 1- Os utentes do parque industrial estão obrigados ao cumprimento das disposições contidas neste e restantes regulamentos, emitidos e aprovados pelos órgãos competentes da entidade gestora, nomeadamente Plano Director Municipal e Plano de Urbanização, que serão observadas no contrato previsto no presente regulamento.
- 2- Os utentes deverão pagar atempadamente as contrapartidas financeiras contratualmente estabelecidas.
- 3- Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental incumbe a cada utente:
 - a) Manter os edifícios e restantes construções em bom estado de conservação, promovendo para isso as necessárias obras com a devida regularidade;
 - b) Manter os equipamentos fabris exteriores em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
 - c) Manter sempre tratados os espaços verdes no interior do lote;
 - d) Manter permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote;
 - e) Executar/repor os arranjos exteriores limítrofes conforme memória descritiva aprovada e a ser fornecida pelos serviços municipais;
 - f) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços de recolha competentes;
 - g) Seleccionar, acomodar e transportar eficazmente os resíduos industriais admitidos.
- 4- Os utentes deverão cooperar, nas áreas das respectivas actividades, com a entidade gestora, desenvolvendo todos os esforços para que os objectivos desta sejam efectivamente atingidos.

ARTIGO 17º

Actividades dos utentes

- 1- As actividades a realizar pelos utentes no parque industrial carecem sempre da autorização expressa da entidade gestora, devendo articular-se com as que sejam desenvolvidas por esta.
- 2- Todos os utentes deverão assegurar previamente a certificação das suas actividades

pelas respectivas entidades licenciadoras.

ARTIGO 18º

Direitos da Câmara Municipal

- 1- Em caso de incumprimento do disposto no presente Regulamento, os lotes e benfeitorias neles existentes reverterão para o Município, pagando a Autarquia apenas 70% do valor da alienação e sem qualquer outra indemnização compensatória.
- 2- Sem prejuízo do disposto no número anterior, o incumprimento de qualquer prazo ou disposições estabelecidas no presente regulamento ou contrato de utilização, permitirá à Câmara Municipal, tomar posse administrativa do lote, no estado em que o mesmo se encontra, bem como das benfeitorias existentes, sem que a empresa tenha direito a qualquer importância monetária já entregue ou indemnização.
- 3- Reverterão ainda a favor do Município da Ribeira Grande os lotes e benfeitorias neles existentes, sem direito a indemnização, caso se verifique qualquer das seguintes violações:
 - a) Por utilização do lote ou lotes adquiridos para fim não permitido no presente regulamento, sem autorização expressa da Câmara Municipal;
 - b) Desrespeito das normas legais e regulamentares, no que respeita a licenciamento de construções e actividades ou características e requisitos das mesmas;
 - c) Falsidade de declarações ou documentos, sobre as condições que permitiram o direito à cedência ou transmissão do lote.
- 4- Por razões devidamente justificadas pelos utilizadores e/ou adquirentes de lotes industriais, pode a Câmara Municipal da Ribeira Grande, se assim o entender, alterar os prazos ou condições de alienação previstas no presente Regulamento, designadamente:
 - a) Prazos e condições de pagamento;
 - b) Prorrogação do prazo para construção ou início de actividade;
 - c) Substituição do ónus de reversão;
 - d) Exercício do direito de preferência.

CAPÍTULO IV

PROCESSO DE CANDIDATURA E SELECÇÃO

ARTIGO 19º

Candidatura

A candidatura de uma entidade à instalação no parque industrial é formalizada pelo candidato em formulário próprio da entidade gestora, fornecido para o efeito, sem prejuízo da inclusão de quaisquer outros documentos que o candidato julgue pertinente.

ARTIGO 20º

Avaliação e selecção

- 1- A candidatura é avaliada pela entidade gestora no prazo máximo de 60 dias a contar da sua recepção.
- 2- Durante a fase de avaliação, a entidade gestora poderá solicitar ao candidato o fornecimento de informação adicional que entenda necessária para clarificar ou complementar a contida na candidatura, que terá efeito suspensivo no prazo atrás referido.
- 3- O resultado do processo de selecção será comunicado pela entidade gestora ao candidato, incluindo a fundamentação utilizada na tomada de decisão, se negativa.

ARTIGO 21º

Parcelas de terrenos

Consideram-se quatro tipos de parcelas de terreno, em função da relação contratual entre o utente e a entidade gestora:

- a) Tipo 1 - Parcelas de terreno cedidas em regime de direito de superfície;
- b) Tipo 2 - Parcelas de terreno cedidas em regime de posse;
- c) Tipo 3 - Parcelas de terreno destinadas à construção pela entidade gestora;
- d) Tipo 4 - Parcelas de terreno destinadas à construção de zonas verdes comuns e equipamentos colectivos.

CAPÍTULO V

PRINCIPIOS GERAIS DE URBANIZAÇÃO E MANUTENÇÃO

ARTIGO 22º

Área de construção

A área bruta de construção de edifícios não poderá exceder os índices previstos no

PDM.

ARTIGO 23º

Volumetria dos edifícios

A volumetria dos edifícios não poderá exceder os índices previstos no PDM.

ARTIGO 24º

Estacionamento

- 1- A construção de áreas de estacionamento é obrigatória.
- 2- A capacidade mínima do estacionamento deverá ser calculada com base no mencionado no PDM.

ARTIGO 25º

Vedações e afastamentos

- 1- A construção de quaisquer muros ou vedações delimitando as parcelas de terreno deverão ser submetidos à aprovação da entidade gestora.
- 2- A implantação dos edifícios deverá assegurar um afastamento mínimo de 5 metros aos limites da respectiva parcela.

ARTIGO 26º

Sinalização

A sinalização do Parque Industrial bem como a utilização de espaço para a colocação de anúncios de qualquer tipo é da exclusiva responsabilidade da entidade gestora, podendo esta autorizar a terceiros o uso desta prerrogativa, em condições a acordar caso a caso e de forma a não comprometer a imagem geral do Parque.

ARTIGO 27º

Estudos e projectos relativos às instalações

- 1- A elaboração de todos os estudos e projectos necessários à instalação de projectos de infra-estruturas e de arranjos de espaços exteriores e projectos das edificações é da responsabilidade dos respectivos utentes.
- 2- Os estudos e projectos referidos no número anterior deverão ser submetidos à aprovação da entidade gestora no sentido de se garantir a qualidade urbanística e

arquitectónica do Parque.

ARTIGO 28º

Infra-estruturas

Consideram-se como infra-estruturas os seguintes elementos:

- a) Rede viária, caminhos e passeios;
- b) Redes principais de serviços públicos, designadamente água, telecomunicações, esgotos, e gás;
- c) Equipamento de interesse colectivo, nomeadamente iluminação exterior, sinalização, anúncios e áreas de lazer;
- d) Áreas verdes e seu equipamento;
- e) Áreas de estacionamento;
- f) Redes de recolha, tratamento e controle de resíduos sólidos, líquidos e gasosos, incluindo estação de tratamento de águas residuais;
- g) Equipamentos de eliminação de cheiros e resíduos;
- h) Vedação do perímetro do Parque Industrial.

ARTIGO 29º

Manutenção de infra-estruturas

- 1- A Câmara Municipal da Ribeira Grande assegurará a gestão das infra-estruturas do Parque directamente, ou por subcontratação a empresa ou empresas da especialidade.
- 2- A manutenção das redes principais de serviços públicos é da responsabilidade das empresas concessionárias que exploram os serviços respectivos.
- 3- A manutenção das infra-estruturas, com excepção das redes referidas no número anterior, é da responsabilidade de todos os utentes, em regime de condomínio, para o qual cada utente contribuirá com um pagamento mensal, na proporção da área da sua parcela, a determinar pela entidade gestora.

ARTIGO 30º

Segurança

- 1- A segurança geral do Parque será da responsabilidade de todos os utentes, em regime de condomínio, em termos idênticos aos definidos no número três do artigo

anterior.

- 2- A segurança específica de cada edifício será da responsabilidade dos respectivos utentes.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 31º

Interpretação

Quaisquer omissões ou dúvidas relativas à aplicação do presente regulamento serão resolvidas pela entidade gestora, com observância da legislação e pareceres das entidades tutelares respectivas.

ARTIGO 32º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento ficam revogadas quaisquer outras condições de venda e regulamentos sobre o mesmo objecto.

ARTIGO 33º

Norma transitória

O disposto no presente Regulamento aplica-se retroactivamente, ao abrigo da alínea a) do n.º 2 do artigo 128.º do CPA, a todos os processos iniciados antes da sua entrada em vigor.

ARTIGO 34º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação.