



MUNICÍPIO DE MELGAÇO

Regulamento n.º 967/2023

Sumário: Aprova as regras para a alienação de terreno que seja propriedade do Município de Melgaço nas zonas empresariais do concelho atuais e futuras.

Regulamento das Zonas Empresariais do Concelho de Melgaço (RZEM)

Nota justificativa

Melgaço conta neste momento com uma Zona Industrial consolidada, a Zona Industrial de Penso, presentemente com um projeto de *upgrade* tecnológico em desenvolvimento, devidamente alinhado com as agendas da mobilidade sustentável e da transição energética e com financiamento aprovado no PRR.

O processo para expansão da capacidade de acolhimento empresarial, designadamente, do setor secundário, iniciou-se com o reconhecimento por parte do Município da necessidade de encarar o desafio da competitividade territorial nessa matéria já na revisão do PDM, em 2013. Com a definição de uma UOPG (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão) em sede de revisão do PDM de Melgaço de segunda geração, publicado em 2013, reconheceu-se a necessidade de precaver uma localização para esse domínio.

Com a mudança de paradigma na forma de encarar o acolhimento empresarial por parte do executivo municipal, foram dados novos passos concretos na implementação de uma estratégia de atração de investimento produtivo que permita ao concelho encarar o desenvolvimento económico numa perspetiva de maior diversificação da respetiva base produtiva e dar resposta ao diagnóstico: necessidade de aumentar a relevância regional do concelho em termos económicos, tal que lhe permita contrariar a tendência de perda de população, através da criação de condições para o investimento (re)produtivo, gerador de emprego e de dinâmicas socioeconómicas que incrementem a atratividade do concelho.

Assim, em 2017, foi iniciada a elaboração de um Plano de Urbanização (PU) que culminou com a respetiva publicação no *Diário da República* em 2019. No sentido de aproveitar acesso a financiamento comunitário, o Município desenvolveu um projeto de loteamento com obras de urbanização para a primeira fase de execução do referido PU, tendo obtido financiamento do Programa Operacional Regional do Norte para o período 2014-2020 (NORTE 2020) para executar a obra, atualmente em fase avançada de execução, o que motiva, portanto, a adoção do presente Regulamento, de forma a permitir a atribuição de lotes e a fixação de empresas.

O Município tem vindo a ser contactado por um número considerável de interessados, a um ritmo inclusivamente superior ao que inicialmente se esperaria, razão que levou o Município a avançar, desde já, com a DUP para a restante área do PU, conforme deliberado pela Assembleia Municipal em 25 de junho de 2022.

Para, de alguma forma, materializar esse interesse, algumas empresas firmaram com o Município a intenção de adquirir lotes para investir nas suas atividades produtivas, e cuja concretização se encontra, naturalmente, sujeita à disciplina deste Regulamento; razão que explica a opção de uma majoração na pontuação final da respetiva candidatura apresentada por essas empresas que procuraram, *ab initio*, o Município para localizar as suas atividades.

O retorno do investimento na Zona Empresarial agora criada não pode advir de uma visão imediata, de curto prazo, decorrente dos réditos diretos provenientes da venda de lotes. O interesse público do investimento (europeu e municipal) na criação da Zona Empresarial tem como fundamento, como já se aflorou, a necessidade de promover a atração de investimento reprodutivo capaz de gerar emprego, preferencialmente qualificado, e dinâmica económica indutora de crescimento económico e desenvolvimento sustentável. É nesse contexto que surge a necessidade de criar um mecanismo de desincentivo à instalação de empresas que não garantam emprego, através do agravamento do preço de venda aplicável, genericamente, a projetos que não criem um mínimo de 10 postos de trabalho.

Do início do procedimento foi dada a devida publicidade para a constituição de interessados, que decorreu de 26 junho a 22 de julho de 2022, sem que qualquer entidade se tenha constituído como tal. Na medida em que o presente Regulamento não afeta de modo direto e imediato direitos ou interesses legalmente protegidos dos cidadãos e que os potenciais interessados tiveram a oportunidade de se constituir como tal nos termos atrás referidos, não se procede a audiência prévia (por não existirem interessados constituídos) nem a discussão pública, por, em razão da matéria, tal não se justificar.

Neste contexto, considerando as atribuições legalmente consignadas aos Municípios pelo regime aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, nomeadamente no que tange à promoção do desenvolvimento, propõe-se a adoção do presente Regulamento que visa regular a forma de atribuição de lotes nas zonas empresariais do concelho, atuais e futuras.

CAPÍTULO I

Disposições iniciais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto nos artigos 241.º e 238.º, ambos da Constituição da República Portuguesa, artigos 25.º/2/m) do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL) aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, do disposto no Regime Financeiro das Autarquias Locais (RFAL), aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, em especial os artigos 14.º e ss., e ainda no uso das competências previstas nos artigos e 33.º/1/k) e 25.º/1/g) do RJAL.

Artigo 2.º

Objeto e âmbito

1) O presente Regulamento aprova as regras para a alienação de terreno que seja propriedade do Município de Melgaço nas Zonas Empresariais do Concelho atuais e futuras, para instalação de unidades empresariais, especialmente as destinadas a indústria, bem como as regras por que se rege a instalação dessas unidades.

2) Com as necessárias adaptações, o presente Regulamento é igualmente aplicável à venda ou arrendamento de instalações/edifícios industriais/comerciais de que o Município venha, porventura, a ser proprietário nas referidas zonas empresariais.

Artigo 3.º

Objetivos

1) A disponibilização de terrenos para instalação de unidades empresariais, tem por objetivos:

- a) A criação de emprego e fixação de população ativa;
- b) Desenvolvimento económico-social do concelho;
- c) Assegurar o equilíbrio urbano do concelho.

2) Podem ser disponibilizados terrenos para instalação ou ampliação de:

a) Unidades Industriais, como tal definidas e classificadas nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis, complementadas ou não com unidades de apoio, destinadas a armazenamento de matérias-primas e produtos finais ou a serviços, podendo ainda comportar secções de venda;

b) Unidades de apoio à atividade industrial, agrícola ou outra, designadamente, destinadas a armazenamento de matérias-primas e produtos finais, a serviços ou ao comércio;

c) Armazéns, cujo fim de utilização se adequa com os objetivos definidos no presente Regulamento;

d) Outras atividades, desde que a Câmara Municipal considere, em decisão devidamente fundamentada, o seu enquadramento nos objetivos do presente Regulamento e o impacto positivo e relevante na economia do concelho.

3) Da mesma forma, podem vir a ser objeto de arrendamento ou alienação, nos termos a definir em procedimento próprio obediente aos princípios gerais da ação administrativa e aos princípios da contratação pública, os edifícios de que o Município venha a ser proprietário nas referidas zonas empresariais.

Artigo 4.º

Definições

1) Para efeitos do presente Regulamento, adotam-se as definições a seguir elencadas.

a) Criação líquida de emprego:

i) No caso de criação de novas empresas, o n.º de postos de trabalho constantes da candidatura e do contrato ou escritura pública de compra-e-venda;

ii) No caso de empresas existentes, o número de postos de trabalho na parte que exceda a média existente no ano económico anterior ao da candidatura, determinada, para efeitos do presente Regulamento, pela seguinte expressão:

$$M = \frac{1}{t} \sum_{i=1}^4 PT_i$$

M = média;

PT_i = número de postos de trabalho existentes no final do trimestre i ;

t = número de trimestres.

Para efeitos de aplicação desta definição, devem, apenas, ser considerados os trimestres completos de atividade da empresa no ano em análise e, não existindo, pelo menos, dois trimestres completos nesse ano, deve ser considerada nova empresa, aplicando-se-lhe, conseqüentemente, a definição vertida em i).

b) Valor de licitação do lote: o valor de licitação atribuído ao lote pelo concorrente;

c) Coeficiente de regularidade do lote: o quociente entre a área do maior quadrilátero regular, com todos os ângulos retos, majorado em 60 %, e a área total do lote, arredondado à centésima de ponto percentual, quando inferior a 1;

d) Agravamento do valor: o acréscimo ao valor base de mercado do lote, em EUR/m², em razão da não criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho conforme resulte da aplicação da alínea a);

e) Preço base de mercado ou preço de referência: o valor constante de relatório de perito habilitado e que, à data de aprovação do presente Regulamento, é de 6 EUR/m²; ou, quando esse valor se encontrar já desatualizado face ao natural decurso do tempo (mais de 10 anos), considerar-se-á aquele valor, corrigido do coeficiente de desvalorização da moeda, tomando-se como ano base o de produção do referido relatório;

f) Valor de venda do lote: traduz o valor unitário em EUR/m² pelo qual o lote será objeto de transação, sendo definido como o maior valor entre o valor de licitação do lote definido na alínea b) e o valor base de mercado mencionado na alínea anterior adicionado do agravamento referido na alínea d) e, por fim, multiplicado pelo coeficiente de regularidade do lote a que se refere a alínea c);

g) Trabalhadores qualificados: os trabalhadores que possuam, pelo menos, o nível 6 do Quadro Nacional de Qualificações (QNQ);

h) Pequenas e Médias Empresas (PME): as empresas que apresentem certificação por parte do organismo competente como Pequena e Média Empresa, comprovativa de preenchimento dos requisitos da Recomendação da Comissão 2003/361.

2) Em casos excecionais, para os quais a metodologia referida na alínea *a)* do número anterior não se mostre adequada, o número de postos de trabalho a considerar para efeitos de não aplicação do agravamento a que se refere a alínea *d)* do número anterior pode ser diferente do ali estabelecido, desde que aprovado pela Câmara Municipal, nomeadamente:

a) No caso de realocização de estabelecimentos, o número de postos de trabalho a considerar poderá ser o número de postos de trabalho que comprovadamente passam a laborar no estabelecimento criado na zona empresarial, desde que esses mesmos postos de trabalho não hajam beneficiado de medida idêntica noutro lote ou noutra zona empresarial do concelho;

b) No caso de empresas que tenham firmado com o Município intenção prévia de adquirir lotes, podem ser considerados os postos de trabalho criados a partir da data da assinatura dessa intenção, desde que efetiva e comprovadamente afetos ao estabelecimento a criar no concelho de Melgaço.

Artigo 5.º

Comprovação da criação e manutenção do nível de emprego

A verificação do cumprimento dos requisitos associados ao emprego far-se-á por quaisquer meios idóneos, designadamente, cópias do cumprimento das obrigações declarativas perante a administração fiscal ou segurança social.

CAPÍTULO II

Infraestruturas

Artigo 6.º

Disponibilização das infraestruturas e ligações às mesmas

1) É da responsabilidade do Município de Melgaço:

a) A abertura de arruamentos e acessos, bem como a melhoria dos já existentes, incluindo pavimentações, passeios e estacionamento, exceto quando tal necessidade resulte de ação ou omissão que deva ser imputada a terceiros a título de responsabilidade civil ou outra;

b) Mobilização de terras para regularização dos lotes e delimitação dos mesmos;

c) Rede geral de abastecimento de água;

d) Rede geral de águas residuais domésticas e pluviais;

e) Rede geral de fornecimento de energia elétrica, garantindo-se, para cada lote, até 99 kVA a partir do armário de distribuição, ficando a cargo do proprietário do lote a ligação e respetivos custos a partir do referido armário;

f) Rede de iluminação pública;

g) Rede geral de infraestruturas de telecomunicações;

h) Arborização do espaço público;

i) Sinalização geral das vias e espaço público.

2) As ligações às redes públicas de infraestruturas são encargos das unidades empresariais, as quais deverão ser requeridas às entidades competentes, a quem deverão ser pagos os respetivos custos de instalação, utilização e consumo.

3) As unidades instaladas ou a instalar que necessitem de alimentação elétrica com potência superior a 99 kVA, deverão prever a construção de um PT privativo a expensas próprias.

4) Não obstante o disposto no número anterior, caso exista disponibilidade de potência a partir do armário de distribuição referido na alínea *e)* do n.º 1), pode, sempre com o acordo do Presidente



da Câmara Municipal e sem prejuízo do disposto no número seguinte, ser utilizado o respetivo PT para alimentação de lotes com necessidade de potência superior ao ali referido, desde que não seja razoavelmente de prever que essa decisão afete a disponibilidade de energia a outras empresas.

5) No caso previsto no número anterior, quando tenha sido autorizada uma ligação com potência superior ao previsto no n.º 3), caso, no futuro, venha a não existir capacidade instalada para garantir ligações à rede até à potência ali referida, deverá a empresa que beneficiou dessa decisão proceder à instalação do PT privativo previsto na parte final daquela disposição, no sentido de libertar disponibilidade de potência no armário de distribuição referido na alínea e) do n.º 1).

6) As ligações às redes de água e saneamento básico devem respeitar as normas legais e regulamentares em vigor — cumprindo os parâmetros técnicos exigíveis —, entre outras:

- a) Regulamento de Serviço de Abastecimento Público de Água e Regulamento de Serviço de Saneamento de Águas Residuais Urbanas;
- b) Decreto Regulamentar n.º 23/95 de 23 de agosto.

7) Todas as águas residuais — com exceção das que apresentem características domésticas (casas de banho, balneários, lavatórios), as quais podem descarregar diretamente na rede pública —, serão consideradas industriais e apenas poderão ser descarregadas na rede pública quando exista capacidade instalada para o respetivo tratamento e se, adicionalmente, cumprirem os parâmetros legais e regulamentares em vigor, prévia e periodicamente validados pelos serviços municipais competentes.

8) Os estabelecimentos industriais que prevejam consumos de água iguais ou superiores a 10 metros cúbicos diários serão submetidos a um estudo individualizado de avaliação do comportamento da rede pública e ajustamentos subsequentes, se necessário, ou, como alternativa, complementar as suas necessidades específicas com captação e tratamento próprios, nos termos legais e regulamentares em vigor.

9) No caso da deposição de resíduos sólidos, aplica-se o Regulamento de Serviço de Gestão de Resíduos Urbanos. Os estabelecimentos industriais geradores de resíduos sólidos poderão, caso as características e quantidades o permitam, acordar com a Câmara Municipal a sua recolha e transporte; caso contrário, serão eles os responsáveis pelo respetivo destino final, em conformidade com as normas legais aplicáveis.

Artigo 7.º

Combate a incêndios

- 1) O loteamento possui, no espaço público, diversos hidrantes destinados a combate a incêndios.
- 2) Se a legislação em vigor exigir uma rede predial de combate a incêndios para o respetivo estabelecimento industrial, a mesma deverá ser implantada separadamente da rede predial de “consumo” e possuir um contador próprio para controlo do consumo.
- 3) Se a rede predial de “consumo” tiver capacidade para abastecer a rede enunciada no número anterior, pode a mesma estar interligada.
- 4) Em tudo que é omissis aplica-se o Regulamento de Serviço de Abastecimento Público de Água, Regulamento de Serviço de Saneamento de Águas Residuais Urbanas e Decreto Regulamentar n.º 23/95 de 23 de agosto.

CAPÍTULO III

Disponibilização de terreno ou instalações

Artigo 8.º

Disponibilidade

A Câmara Municipal manterá devidamente atualizada no seu Portal Municipal, a informação referente aos terrenos ou edifícios para disponibilização.

Artigo 9.º

Formas de disponibilização

1) O Município de Melgaço disponibilizará lotes de terreno, através venda direta definitiva, antecedida de um procedimento pré-contratual competitivo, transparente e não discriminatório, nos termos do artigo 9.º e ss. do presente Regulamento.

2) A disponibilização dos referidos lotes de terreno pressupõe o desenvolvimento de atividade económica enquadrável no Artigo 3.º

3) A disponibilização de terreno será sempre onerosa.

4) No caso de prédios que venham a ser propriedade do Município, serão disponibilizados mediante venda ou arrendamento, seguindo neste último caso, o procedimento próprio definido no Regulamento Municipal de Locação de Espaços Públicos Municipais, com as seguintes especificidades:

a) O prazo inicial para arrendamento das unidades é de 25 anos, podendo ser definido outro em sede do procedimento próprio;

b) O ajuste direto pode ser adotado até 12 meses após o encerramento das candidaturas no âmbito de anterior procedimento por concurso público que haja ficado deserto;

c) Os critérios de avaliação serão definidos por adaptação dos critérios estabelecidos no Artigo 14.º;

d) O valor base de licitação para a renda (em EUR/m²) será determinado pela seguinte fórmula, arredondado à centena de EUR mais próxima:

$$\frac{0,04V}{12}$$

em que:

V = Valor padrão, estipulado em 231 EUR/m².

5) Os lotes destinados a equipamentos de utilização coletiva ou equivalente, serão disponibilizados através de uma das seguintes formas:

a) No caso de serem edificados por iniciativa do Município, serão posteriormente objeto de arrendamento nos termos do Regulamento Municipal Locação de Espaços Públicos Municipais com as especificidades previstas no número anterior;

b) No caso de a edificação ficar a cargo de particular, será objeto de concessão de obra pública, incluindo a construção, em termos a aprovar em procedimento próprio legalmente aplicável, devendo o Município isentar o concessionário do pagamento de rendas de concessão, por período adequado à amortização do investimento;

c) No caso previsto na alínea anterior, uma vez finda a concessão inicial, o edifício deverá ser, preferencialmente, arrendado nos termos da alínea a) ou, alternativamente, objeto de nova concessão de serviço público, consoante o que for mais adequado à natureza da ocupação preconizada.

Artigo 10.º

Procedimento de atribuição

1) Nos termos do n.º 1 do Artigo 9.º, a atribuição e subsequente venda dos lotes, processa-se-á através de candidatura do interessado, sendo os terrenos, em caso de concurso para um mesmo lote, disponibilizados ao concorrente que obtiver maior pontuação, nos termos dos artigos seguintes.

2) As candidaturas estão organizadas numa bolsa trimestral de candidaturas, abertas em permanência, existindo 4 fases de candidaturas por ano — tantas quantos os trimestres — sendo abertas em dia subsequente ao término de cada trimestre, nos termos do n.º 6) do Artigo 13.º e analisadas no decorrer desse mês, de acordo com o descrito no artigo seguinte.



3) Da existência da mencionada bolsa de candidaturas, será dada a devida publicidade, através de anúncio a publicar no início de cada trimestre, num jornal regional ou nacional, de tiragem, pelo menos, mensal, bem como em permanência no sítio web do Município, contendo a seguinte informação mínima:

- a) Lotes a concurso, respetivas áreas e valor base de licitação;
- b) Contactos do Município;
- c) Local para obter informação detalhada, preferencialmente o sítio web do Município.

4) Quando, em determinado momento, por efeito da atribuição de lotes ou da existência de candidaturas por analisar, não existam lotes disponíveis para candidatura, o anúncio referido no número anterior não será publicado, sendo atualizada a informação respetiva no sítio web do Município.

5) Não existe número mínimo de candidaturas para se proceder à análise das mesmas, dentro dos períodos estabelecidos no artigo seguinte.

6) Quando, no período de análise de candidaturas, apenas existir uma candidatura em bolsa para determinado lote, a mesma deverá obter pontuação igual ou superior a 9,5 valores para ser considerada elegível.

Artigo 11.º

Bolsa de Candidaturas

1) Será constituída uma bolsa trimestral de candidaturas, que se organizará do seguinte modo:

Período de apresentação de candidaturas	Análise das candidaturas
01 de janeiro a 31 de março	Abril.
01 de abril a 30 de junho	Julho.
01 de julho a 30 de setembro	Outubro.
01 de outubro a 31 de dezembro	Janeiro.

2) A apresentação das candidaturas será feita nos termos do Artigo 13.º, e avaliada de acordo com os critérios do Artigo 14.º

3) Se, em presença de um projeto de relevante interesse para a economia local, devidamente reconhecido como tal pela Câmara Municipal e que cumpra, pelo menos, os parâmetros referidos nas alíneas seguintes, poderá proceder-se à análise da respetiva candidatura dentro dos períodos estabelecidos para a apresentação das mesmas, sem necessidade de aguardar pelo período de análise correspondente e de cuja decisão se dará a devida publicidade no sítio web do Município:

- a) Criação líquida de emprego de, pelo menos, 25 trabalhadores qualificados;
- b) Enquadramento da atividade nos objetivos estratégicos do concelho, elevado grau de inovação tecnológica, elevado nível de valor acrescentado da atividade a desenvolver e forte coerência técnica da própria candidatura;
- c) Elevado grau de autonomia financeira da empresa concorrente, considerando-se como tal, as que apresentem um rácio de, pelo menos, 25 %.

Artigo 12.º

Elegibilidade

1) São elegíveis à aquisição de terrenos, as empresas sob qualquer forma jurídica legalmente admissível para desenvolver a sua atividade em Portugal, cuja atividade a desenvolver se enquadre no presente Regulamento, estabelecendo-se um direito de preferência às Pequenas e Médias Empresas.

2) A constituição legal da empresa pode ser assegurada apenas em momento posterior à candidatura, mas, em qualquer caso, antes da decisão de adjudicação/atribuição do lote.

Artigo 13.º

Instrução e decisão das candidaturas

1) As candidaturas são remetidas para a sede do Município de Melgaço, em suporte físico, ínsito em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto deve apenas ser inscrita a menção «Candidatura a lote industrial», seguida da indicação de um endereço válido de correio eletrónico do candidato. No interior do invólucro deve constar formulário próprio a disponibilizar pelo Município, devidamente preenchido, datado e assinado, dirigido ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Melgaço, do qual deverá constar:

- a) Nome/Designação social do requerente/candidato;
- b) NIF/NIPC;
- c) Atividade que pretende exercer no lote a adquirir;
- d) Identificação do lote que pretende adquirir;
- e) Valor proposto para a compra definitiva, por m², e que não deve ser inferior ao valor base definido na e) do n.º 1) do Artigo 4.º

2) Como anexos ao formulário de modelo próprio referido no número anterior, o candidato deve juntar, no mesmo invólucro, devidamente rubricados:

- a) Project Finance do investimento, devidamente fundamentado;
- b) Memória descritiva detalhada da atividade a exercer, nomeadamente:
 - i) Postos de trabalho a criar e/ou a manter e qualificações associadas, de acordo com o QNQ;
 - ii) Produtos e/ou serviços a fabricar e/ou comercializar;
 - iii) Matérias-primas utilizadas no processo de fabrico, se aplicável;
 - iv) Tipos de resíduos produzidos, pré-tratamentos associados e destino a dar aos mesmos, se aplicável;
 - v) Contributo para objetivos de sustentabilidade e correspondente alinhamento com as agendas nacionais e europeias relevantes;
 - vi) Todos os elementos que o requerente considere pertinentes para melhor entendimento do pedido.

3) No caso de remessa por correio, contará como data de entrega, a de aposição do selo dos correios.

4) No caso de entrega em mão, será emitido o competente recibo por parte dos serviços da Câmara Municipal.

5) A avaliação das candidaturas compete a um júri, nomeado pelo Presidente da Câmara Municipal, constituído por um mínimo de 3 e um máximo de 5 elementos, tendo por base a informação apresentada e os critérios do artigo seguinte.

6) A abertura das propostas ocorrerá em ato público, a ter lugar em dia, hora e local a fixar através de publicação no sítio web do Município, sendo igualmente notificada para o *e-mail* que vier indicado nos invólucros dos candidatos, conforme referido no n.º 1, com um mínimo de 2 dias úteis de antecedência.

7) Os documentos das propostas deverão ser objeto de rubrica, no decorrer do ato público, por parte do júri e dos representantes dos concorrentes que estiverem devidamente mandatados.

8) O disposto no número anterior, pode, por uma questão de economia de processo, ser dispensado, se a tanto acordarem todos os representantes dos concorrentes que se apresentem devidamente mandatados.

9) Do ato público deverá ser lavrada ata, que deve ser outorgada quer pelo júri, quer pelos concorrentes ou seus representantes devidamente mandatados.

10) Os representantes dos concorrentes que não se encontrem devidamente mandatados, apenas podem assistir ao ato público, sem direito a intervenção.

11) A tramitação da análise das propostas, elaboração dos relatórios preliminar e final, incluindo audiências prévias, pedidos de esclarecimentos, notificação de atribuição do lote ou demais trâmites associados aos procedimentos desta natureza, será eletrónica, sendo as notificações

aos concorrentes remetidas para o *e-mail* indicado no n.º 1), ou para outro que expressamente os candidatos indiquem, e segue, com as necessárias adaptações, o procedimento tipificado no Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, para os concursos públicos.

Artigo 14.º

Critérios de seleção das candidaturas

1) Na análise das candidaturas, cada variável é avaliada, tendo em conta os seguintes critérios, cuja ponderação se indica:

a) Criação líquida de emprego: 30 %

Um ponto por cada posto de trabalho para os primeiros dez, acrescidos de meio ponto por cada posto de trabalho adicional, que é majorado para 1 no caso de trabalho qualificado, com um máximo total de 20 pontos.

b) Enquadramento da atividade nos objetivos estratégicos do concelho, grau de inovação tecnológica, nível de valor acrescentado da atividade a desenvolver e coerência técnica da candidatura: 50 %

1 — Alinhamento com os objetivos estratégicos do concelho	Muito Forte — 20
2 — Grau de inovação tecnológica	Forte — 15
3 — Coerência técnica da candidatura	Fraco — 10
	Inexistente — 5
Pontuação	Média aritmética simples dos 3 subfatores

c) Solidez económica e financeira do projeto: 20 %

Existência de caução no valor de licitação do lote — 20 pontos

Existência de um rácio de autonomia financeira (CP/Ativo) de, pelo menos, 20 % e de um grau de solvabilidade geral (CP/Passivo) de, pelo menos 50 % — 15 pontos

Nenhum dos anteriores — 10 pontos.

2) Às empresas que tenham firmado com o Município intenção prévia de adquirir lotes, será aplicada uma majoração, na pontuação final, de 10 %, de cuja aplicação não pode resultar uma pontuação superior a 20 pontos.

3) O júri pode propor a exclusão de alguma candidatura, ou a exigência de prestação de garantias adicionais, se no decorrer da análise, e de forma devidamente fundamentada, considerar que o risco associado à atribuição do lote é demasiado elevado, designadamente, por perspetivar face aos elementos ao seu dispor, que o candidato não terá capacidade, nomeadamente financeira, de executar o investimento.

Artigo 15.º

Agravamento do preço

1) O agravamento a que se refere a alínea d) do n.º 1) do Artigo 4.º, por metro quadrado, em função do apuramento de uma criação líquida de emprego inferior a 10 postos de trabalhos, é dado pela seguinte fórmula:

$$A = 1,4 \times (10 - PT)$$

em que:

A = agravamento, por m²;

PT = criação líquida de emprego, conforme resultar da aplicação da alínea a) do n.º 1) do Artigo 4.º;

2) O agravamento referido no número anterior aplica-se apenas quando a criação líquida de emprego, conforme resultar da aplicação da alínea a) do n.º 1) do Artigo 4.º, for inferior a 10.

3) A Câmara Municipal pode, em decisão especialmente fundamentada, afastar a aplicação do agravamento referido no n.º 1, sempre que o projeto em presença demonstre ter potencial para substituir os benefícios que resultariam do nível de emprego mínimo estabelecido para a sua aplicação, por outros fatores de competitividade e/ou atratividade que sejam catalisadores diretos e/ou indiretos da geração de benefícios ou externalidades positivas para a região.

CAPÍTULO IV

Ónus

Artigo 16.º

Âmbito

1) O presente capítulo tem por objetivo e âmbito delimitar e definir os ónus a que fica sujeito o comprador dos prédios e os casos em que se pode deles desonerar.

2) A deliberação de atribuição deve conter, de forma expressa, os ónus a que a alienação por parte do Município fica sujeita, devendo os mesmos constar do contrato ou escritura pública de compra-e-venda e ser objeto do competente registo predial.

Artigo 17.º

Ónus gerais

1) Durante um período de 10 anos:

a) Não é permitida a alienação, transmissão ou oneração, sob qualquer forma ou título, dos bens alienados ao abrigo do presente regulamento, sem o consentimento expresso e escrito da Câmara Municipal;

b) Não é permitido ao promotor diminuir o nível de emprego com que se comprometeu em sede de candidatura, sem o consentimento expresso e escrito da Câmara Municipal.

2) A Câmara Municipal poderá consentir qualquer pedido a que se refere o número anterior, caso se mantenha o cumprimento das condições previstas na venda, designadamente daquelas previstas no presente Regulamento, e a transmissão não cause, ou não seja suscetível de causar, dano ao interesse público, nomeadamente:

a) Que as unidades comerciais ou industriais se mantenham em laboração cumprindo, para futuro, os critérios que levaram à elegibilidade/classificação do projeto inicial ou, não sendo o caso, que o preço de venda não supere o preço de aquisição do lote acrescido das benfeitorias comprovadamente realizadas e o destino a dar ao lote ou imóvel seja compatível com o presente Regulamento;

b) Em caso de ocorrência de motivo superveniente imprevisível, que torne inviável o projeto tal como foi concebido, e desde que a proposta apresentada para consentimento da Câmara Municipal não implique a realização de mais-valias para o particular;

c) Se a manutenção do nível de emprego se tornar impossível ou inviável, fruto de alterações tecnológicas ou de mercado, que não fossem razoavelmente de prever num horizonte de 5 anos da data da candidatura;

3) A constituição de garantia real sobre o lote adquirido durante a vigência do período previsto no n.º 1 está sujeita a autorização da Câmara Municipal, que decidirá confrontando a compatibilidade do disposto no presente Regulamento com as condições da garantia a prestar.

4) Nas decisões a que se referem os números anteriores, a Câmara Municipal decidirá em função do caso concreto, adequando a sua decisão, em especial, aos princípios da transparência,

da concorrência, da igualdade e da proporcionalidade, bem como ao princípio da proteção do interesse público.

5) A autorização poderá ser concedida mediante o estabelecimento de condições que permitam ao Município assegurar o cumprimento dos termos estabelecidos no presente Regulamento.

6) A decisão de não autorização da constituição de garantia real é precedida de audiência prévia.

Artigo 18.º

Reversão do lote a favor do Município

1) Em caso de incumprimento do estatuído no presente Regulamento e nas condições de venda, nomeadamente quanto aos postos de trabalho a criar, prazos de instalação ou outros incumprimentos que inviabilizem a prossecução dos objetivos a que se refere o Artigo 3.º, haverá reversão a favor do Município de Melgaço da propriedade do lote e das eventuais benfeitorias nele incorporadas e insuscetíveis de levantamento, sem direito de indemnização à contraparte, devendo o proprietário ser previamente notificado da intenção de determinar a reversão, e interpelado para, num prazo razoável, sanar o incumprimento.

2) Sem prejuízo de outras devidamente fundamentadas, subsumem-se no conceito de incumprimento vertido no número anterior, nomeadamente, as seguintes situações:

a) Incumprimento, no prazo de dois anos contados do início da laboração, da criação líquida de emprego a que o promotor se comprometeu no âmbito da candidatura ao lote;

b) Incumprimento da manutenção do nível de emprego a que se refere a alínea b) do n.º 1) do Artigo 17.º;

c) Em caso de não obtenção da autorização de utilização nos prazos legais ou contratuais por motivos que sejam, possam, ou devam ser imputáveis ao promotor;

d) Em caso de não obtenção da licença industrial ou outra aplicável, nos prazos legais ou contratuais e por motivos que sejam, possam, ou devam ser imputáveis ao promotor;

e) Em caso de não iniciar a laboração decorridos até 2 meses após a obtenção do título válido de abertura;

f) Incumprimento grave ou reiterado do contrato ou escritura de compra-e-venda em qualquer dos seus pressupostos ou compromissos, que inviabilize a concretização dos objetivos a que se refere o Artigo 3.º

3) Com a notificação da decisão de reversão, deverá ser indicada a data e lugar para a realização da escritura pública, que deverá ocorrer no prazo de 30 dias a contar da notificação.

Artigo 19.º

Substituição de ónus e afastamento da reversibilidade do lote

1) O detentor do lote adquirido pode ficar livre dos ónus e encargos que possam conduzir à reversão do lote prevista nas alíneas a) e b) do n.º 2) do artigo anterior se:

a) No momento da aquisição do lote e desde que o preveja na candidatura, pagar um prémio sobre o valor de venda do lote, em montante equivalente ao valor patrimonial tributário, por m², do lote em causa;

b) A todo o tempo, face à impossibilidade superveniente de garantir o nível de emprego candidato, pagar ou prestar caução pela diferença nominal entre o preço de venda do lote acrescido do prémio, calculado à data do pedido, e o valor pago na altura da aquisição; sendo, neste caso, o prémio dado pela seguinte expressão:

$$P = 1,4 \times (PTp - PTc), \text{ aplicável quando } PTp > PTc, \text{ e em que:}$$

P = prémio a aplicar, em EUR por m²;

PTp = criação líquida de emprego, conforme resultar da aplicação da alínea a) do n.º 1) do Artigo 4.º à data da candidatura.

PTc = Número de Postos de Trabalho a 31 de dezembro do ano anterior à data do pedido de afastamento do ónus.

2) A reversão do lote pelos motivos previstos nas alíneas c) a f) n.º 2) do artigo anterior pode ser afastada por causa enquadrável na alínea b) do n.º 2) do Artigo 17.º, em decisão especialmente fundamentada da Câmara Municipal, e desde que a solução encontrada para o caso passe pelo efetivo exercício, no lote em causa, de atividade empresarial compatível nos termos do presente Regulamento.

CAPÍTULO V

Instalação

Artigo 20.º

Contratualização

1) Uma vez emitida a decisão final de atribuição do lote, observa-se o seguinte:

a) No prazo máximo de 10 dias úteis após a comunicação oficial de atribuição do lote, o adquirente efetuará o pagamento correspondente a 50 % do valor devido, de cuja boa cobrança será emitido o respetivo comprovativo;

b) No prazo máximo de 30 dias contados da emissão do documento comprovativo do pagamento a que se refere a alínea anterior, o promotor dará início ao processo de licenciamento, nos termos da legislação aplicável ao caso concreto;

c) Com o deferimento do pedido de licenciamento da operação urbanística, o promotor será notificado para a outorga da escritura de compra-e-venda e pagamento dos restantes 50 % do valor devido;

d) No prazo máximo de 30 dias após a emissão do alvará de obras, o promotor dará início às mesmas e disporá do prazo constante na respetiva licença e eventuais prorrogações concedidas, para a sua conclusão;

e) O promotor dispõe do prazo legal ou, na falta deste, do prazo de 20 dias a partir da emissão da autorização de utilização para obter o título válido de abertura junto da entidade competente, isto se, de outro trâmite especial que ao caso caiba em função de legislação específica aplicável, não resultar prazo distinto.

2) Os prazos referidos no número anterior podem ser prorrogados e/ou adaptados pela Câmara Municipal, oficiosamente ou a pedido devidamente fundamentado do promotor, não devendo, contudo, o ato de compra-e-venda ser efetivado num prazo superior a 36 meses contados da data de atribuição do lote, exceto se um prazo superior decorrer de motivos comprovadamente alheios à vontade do promotor, designadamente de força de maior.

3) Se o pedido de licenciamento da operação urbanística for indeferido, proceder-se-á a uma reunião entre as partes, para tecnicamente ultrapassar os motivos de indeferimento. Em caso de os mesmos serem insanáveis por motivo que o Município pudesse conhecer ou não devesse ignorar à data da decisão de atribuição do lote, é revogada a decisão de atribuição do lote e há lugar à restituição dos valores já pagos a título de adiantamento, devendo ser exarado e outorgado documento legal comprovativo do facto.

4) O incumprimento regulamentar ou contratual em geral e dos prazos legais, regulamentares ou contratuais em especial, por motivos imputáveis ao promotor ou que o mesmo pudesse ou devesse evitar, constitui causa de revogação da decisão de atribuição do lote e o adquirente perderá, a favor do Município, todos os valores que já lhe houver pago.



Artigo 21.º

Licenciamento

1) O licenciamento das edificações segue o disposto no RJUE em conjugação com o licenciamento da atividade previsto na legislação aplicável ao caso concreto.

2) A edificação das instalações necessárias deverá respeitar todos os IGT em vigor no Município de Melgaço que ao caso se apliquem.

3) A instalação e a exploração da respetiva atividade deverão sujeitar-se às normas legais e regulamentares que lhe sejam aplicáveis.

CAPÍTULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 22.º

Norma revogatória

É revogado o anterior Regulamento da Zona Industrial de Penso e quaisquer normas regulamentares do Município que conflituem com o disposto no presente Regulamento, exceto no que concerne ao capítulo das infraestruturas, em que a disciplina do novo Regulamento só se aplica à Zona Industrial de Penso na medida em que tal for tecnicamente viável.

Artigo 23.º

Casos omissos

Em tudo o que for omissos, a Câmara Municipal decidirá, em função das normas legais e regulamentares aplicáveis ao caso concreto.

Artigo 24.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

1) O presente Regulamento entra em vigor e produz efeitos no dia útil seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

2) As normas prescritas no presente Regulamento apenas afetam e se aplicam às relações iniciadas após a sua entrada em vigor, exceto se, para os demais casos e por mútuo acordo, as partes o submeterem à disciplina do novo Regulamento.

24 de julho de 2023. — O Presidente, *Manoel Baptista Calçada Pombal*.

316730204