



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

REGULAMENTO DE ATRIBUIÇÃO DE LOTES E DE INCENTIVOS NA ZONA DE INDÚSTRIA LIGEIRA DE GRÂNDOLA

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

1. A Zona de Indústria Ligeira de Grândola (ZIL) constitui nos termos do Plano Director Municipal (PDM) de Grândola, um espaço industrial destinado a actividades transformadoras, instalações de armazenagem e outros serviços de apoio à actividade industrial.
2. De acordo com o PDM é proibida a instalação na ZIL de indústrias transformadoras da classe A.
3. A ZIL abrange as áreas definidas no respectivo Plano de Pormenor, desenvolvendo-se em duas fases, descritas no artigo 3º.

Artigo 2º

1. As sociedades comerciais, cooperativas, empresários em nome individual, associações, fundações ou quaisquer outras entidades, independentemente do regime jurídico aplicável, nomeadamente do direito comercial e administrativo, podem candidatar-se a um ou mais lotes.
2. As entidades candidatas serão seleccionadas segundo critérios a definir no presente Regulamento.
3. As entidades candidatas a atribuição de um ou mais lotes deverão apresentar, no início do processo de selecção o contrato de sociedade e suas alterações, através da exibição das respectivas escrituras, bem como uma certidão da Conservatória do Registo Comercial respectivo, actual, no caso de sociedades ou cooperativas, ou os respectivos estatutos, no caso de pessoas colectivas de direito público, empresas públicas, ou ainda associações ou fundações.
4. Deverão igualmente ser apresentados os documentos referidos no ponto 2 do artigo 3º, bem como as declarações sob compromisso de honra referentes à utilização de matérias-primas locais/regionais, à criação de postos de trabalho, aos

diversos itens relativos à protecção do ambiente e à localização da sede, referidas no anexo ao presente Regulamento.

CAPÍTULO II

DA INSCRIÇÃO E SELECÇÃO DE CANDIDATURAS

Artigo 3º

1. Será aberto um período de recepção de candidaturas para cada uma das fases da ZIL, mediante a publicação de edital afixado nos lugares do estilo e do qual constará:

- a) A relação de documentos necessários à instrução da candidatura;
- b) O prazo durante o qual os interessados deverão formalizar a candidatura;
- c) O local onde o deverão fazer;

2. As entidades candidatas à atribuição de um ou mais lotes na ZIL sujeitar-se-ão a uma análise prévia da sua situação económica e financeira por parte da CMG, com carácter eliminatório.

a) Para efeitos do número anterior, as entidades já existentes e legalmente constituídas, deverão apresentar fotocópias do IRC dos últimos 3 anos, a fim de permitir avaliar a sua situação económica e financeira, podendo a Câmara Municipal de Grândola exigir em caso de dúvida, a apresentação de elementos complementares.

b) As entidades recentemente constituídas que iniciam a actividade com a instalação na ZIL deverão apresentar cópias dos estudos de viabilidade económica e financeira dos respectivos projectos de investimento, juntamente com o despacho / decisão de co-financiamento por parte das entidades responsáveis pela atribuição de apoios, subsídios e ajudas ao investimento, no caso de projectos participados por fundos públicos nacionais ou comunitários.

c) Em relação às entidades recentemente constituídas e que iniciem a actividade na ZIL sem recurso a apoios públicos nacionais ou comunitários, serão exigidas informações bancárias sobre os promotores do projecto.

3. Os critérios de selecção de candidaturas a aplicar às entidades concorrentes à 1ª Fase da ZIL são as seguintes:

- a) Bonificação mais elevada nos termos definidos no presente regulamento;

b) Critérios de interesse público, nomeadamente de Desenvolvimento Regional, Ordenamento do Território e Protecção do Ambiente.

4. As candidaturas não contempladas na primeira fase da ZIL transitam para a segunda fase beneficiando de prioridade em caso de igualdade com outros candidatos à segunda fase.

CAPITULO III

DA PONTUAÇÃO PARA BONIFICAÇÃO

SECÇÃO I

PARÂMETROS DE PONTUAÇÃO

Artigo 4º

1. As entidades candidatas podem beneficiar de um regime de incentivos baseado nos seguintes indicadores:

a) Número de postos de trabalho criados

b) Utilização de matérias-primas originárias do mercado local / regional

c) Impacto ambiental da actividade

d) Localização da sede

2. A entidade beneficiária de um ou mais lotes cujo preço haja sido bonificado nos termos do presente regulamento, obriga-se a manter a situação inicial que deu origem à bonificação durante um período de três anos, salvo se tal não for possível por motivo não imputável à empresa.

3. O não cumprimento do disposto no número anterior implica uma reavaliação do(s) preços de venda do(s) lote(s) e o pagamento da respectiva diferença, acrescida dos respectivos juros de mora à taxa legal.

4. Para efeitos do disposto no número 2. a autarquia deve notificar a entidade beneficiária de lotes bonificados, por carta registada com aviso de recepção, da não verificação dos parâmetros inicialmente declarados, para que, no prazo de um

mês, a entidade destinatária comprove a existência dos parâmetros a que se propôs, sob pena de aplicação imediata do disposto no número 3.

SECÇÃO II

DA BONIFICAÇÃO

Artigo 5º

1. O preço base referido no artigo 10º número 1. é fixado em Esc. 1220\$00, por metro quadrado.
2. A Câmara Municipal bonifica as entidades candidatas mediante a atribuição de uma percentagem de desconto sobre o preço base dos lotes, obtida com base nos indicadores referidos no ponto 1 alíneas a) a d) do artigo 4º, de acordo com os cálculos seguintes:

$$B = PT + 0.15 MP + 0.15 A + S$$

Em que B é a percentagem a abater ao preço base do terreno, PT a criação líquida de postos de trabalho, MP a utilização de matérias-primas locais / regionais, A o impacto ambiental da actividade e S a localização da sede da entidade.

3. O limite máximo de pontos obtido pela criação de postos de trabalho não pode exceder 62.
4. No caso da entidade ter sede, ou a deslocar para o concelho de Grândola, obterá uma pontuação de 5 pontos. Se tal não se verificar este indicador não será pontuado.

CAPÍTULO IV

PROCESSO DE VENDA DE LOTES

Artigo 6º

1. Os lotes da Zona Industrial de Grândola têm as seguintes dimensões:

a) 1ª fase: um lote de 25 563,0 m², cinco lotes de 1 500 m²; um lote de 5281,85 m²; um lote de 1 857 m² e um lote de 1 753,8 m²

b) 2ª fase: Dezoito lotes de 1 800 m²; um lote de 2 357,73 m²; um lote de 2 590,0 m²; um lote de 1 554,8 m²; um lote de 1 293,0 m²; um lote de 1 396,25 m²; um lote de 1 552,9 m²; um lote de 1 656,1 m²; um lote de 1 759,2 m²; um lote de 1 860,4 m²; um de 1 960 m²; um de 2 059,6 m²; um de 2 131,1 m² e um de 4 275,6 m²

Artigo 7º

1. Os lotes são vendidos aos candidatos em regime de propriedade plena.

2. A venda dos lotes realiza-se contra o pagamento da quantia determinada pelo presente Regulamento, ainda que satisfeita em prestações, coincidindo a última, neste caso, com celebração da escritura e venda do(s) lote(s).

3. O pagamento em prestações é feito do seguinte modo:

- 25% no acto de assinatura do contrato promessa de compra e venda
- 12 prestações mensais iguais, sem juros, da parte restante, vencendo-se a primeira no 3º mês seguinte à realização do contrato promessa de compra e venda e coincidindo última com a celebração da escritura do contrato definitivo.

4. O contrato promessa de compra e venda dos lotes deverá prever um período máximo de seis meses para início da construção, devendo o proprietário dar início à sua actividade no período máximo de doze meses, contados a partir da data do referido contrato promessa de compra e venda.

5. O não cumprimento dos prazos estabelecidos para construção e início de actividade implica a nulidade do contrato promessa de compra e venda não havendo neste caso por parte da CMG lugar a qualquer restituição de verbas resultante de pagamentos entretanto efectuados pelo comprador.

Artigo 8º

1. Dadas as condições especiais de venda dos lotes infraestruturados é proibido às entidades que adquiriram os lotes proceder à sua alienação durante um período de três anos contados a partir da data da escritura definitiva.

2. A Câmara Municipal de Grândola goza sempre do direito de preferência na transmissão onerosa da propriedade do lote por actos inter vivos.
3. Para o exercício efectivo do direito de preferência, a Câmara Municipal de Grândola deve ser notificada por carta registada, com aviso de recepção.

Artigo 9º

1. Com a entrega da candidatura, as entidades devem apresentar os documentos autenticados e as declarações sob compromisso de honra a que se referem os números 3 e 4 do artigo 2º deste Regulamento.
2. A Câmara Municipal de Grândola deve notificar as entidades candidatas à atribuição de lotes, por carta registada, com aviso de recepção, da data e local da assinatura do contrato promessa de compra e venda do (s) lote (s) atribuído (s), com a antecedência mínima de 15 dias.
3. A não celebração do contrato promessa por razões imputáveis à entidade candidata, salvo motivo devidamente justificado, implica a perda do direito à atribuição do (s) lote (s) sem direito a qualquer indemnização.

CAPITULO V

DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

Artigo 10º

1. O preço – base de venda dos lotes é determinado pela Câmara Municipal de Grândola e divulgado mediante edital, afixado nos locais de estilo.
2. As escrituras são celebradas tendo em atenção o preço-base fixado pela Câmara Municipal, bonificado com a pontuação obtida nos termos do presente Regulamento.
3. O preço de venda dos lotes tem em conta o regime de bonificações previsto neste Regulamento Municipal

CAPITULO VI

TAXA DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DE INFRAESTRUTURAS –

Artigo 11º

1. É criada a taxa de conservação e manutenção das infra-estruturas públicas da ZIL.
2. O pagamento da referida taxa é devido por todas as entidades que adquiriram lotes na ZIL, mensalmente e até ao dia oito do mês a que respeitar.
3. A taxa é actualizada automaticamente no dia 1 de Janeiro de cada ano, de acordo com a previsão da evolução média anual do Índice de Preços no Consumidor (IPC) para o Continente sem habitação, constante do Orçamento de Estado para esse ano.
4. No caso de não ser possível determinar nas condições referidas em 3. o valor do IPC, aplica-se a previsão do Banco de Portugal para a evolução do mesmo indicador.
5. Os proprietários de lotes na ZIL gozam da isenção da taxa nos primeiros doze meses contados a partir da data de início da laboração, a qual deverá ser comunicada à Câmara e confirmada por esta.
6. A taxa de conservação e manutenção de infra-estruturas é estabelecida em Esc. 4\$00 por m² de área do lote.

Artigo 12º

Actividades de Formação Profissional

1. As empresas que desenvolvam com carácter sistemático acções de formação profissional dos recursos humanos, beneficiam de um desconto de 20% nos montantes a pagar mensalmente relativos à taxa de manutenção e conservação de infra-estruturas.
2. Esta redução no montante da taxa aplica-se durante o ano seguinte ao da realização das acções de formação.

3. Para efeitos da atribuição do direito à redução do quantitativo da taxa, a empresa deverá assegurar formação profissional adequada a pelo menos 25% dos trabalhadores no activo, ou à admissão de aprendizes num total não inferior a 10% do número total de trabalhadores (entre efectivos e contratados).

ANEXO

1) Criação líquida de postos de trabalho

Para determinar o número de postos de trabalho para efeitos de bonificação considera-se a diferença entre o número de trabalhadores existente na empresa antes e depois da instalação na ZIL.

A determinação do número de postos de trabalho existentes é feita com base na média aritmética simples dos três mapas do Quadro de Pessoal mais recentes.

A confirmação do número de postos de trabalho depois da instalação na ZIL é feita “à posteriori”, no ano cruzeiro de actividade, considerando-se como tal o terceiro ano de actividade na ZIL.

Para efeito de cálculo das bonificações a empresa deverá entregar urna declaração sob compromisso de honra na qual conste o número de postos de trabalho líquidos, criados com a passagem / instalação na ZIL.

O número de postos de trabalho (PT) assim determinado é bonificado da seguinte forma:

Escalão	Pontuação
1 a 4 trabalhadores	5
5 a 9 trabalhadores	10
10 a 19 trabalhadores	20
20 a 49 trabalhadores	50
50 e mais trabalhadores	62

Esta pontuação é compatível com a prioridade que se pretende atribuir à localização de pequenas e médias empresas.

Exemplos:

a) Empresa com 5 postos de trabalho: B = 10, sendo atribuído a este título uma bonificação de 10% do preço base do terreno.

b) Empresa com 40 postos de trabalho: B = 50, sendo de 50% a redução a obter no preço base do lote a título de criação de postos de trabalho.

c) Empresa com 120 postos de trabalho: B =62, obtendo uma redução a este título de 62% no preço base do terreno.

O contributo deste indicador para a bonificação final varia entre 0 e 62 pontos percentuais.

2) Utilização de matérias-primas locais / regionais

Considera-se matéria-prima local / regional a produzida no concelho de Grândola e na Região Alentejo.

A utilização destas matérias-primas será determinada tendo em conta o valor contabilístico da classe 63 do Plano Oficial de Contabilidade que servirá de base de cálculo e a soma das facturas em poder da empresa e devidamente escrituradas relativas a fornecimentos de empresas e / ou de matérias-primas do Alentejo.

A confirmação será feita à posteriori, durante três anos, com base nos valores apresentados nas peças contabilísticas adequadas.

Para a realização dos cálculos de bonificação a empresa deve apresentar declaração sob compromisso de honra sobre a percentagem aproximada de matérias-primas locais / regionais a incorporar no processo de fabrico.

Nos casos de instalação de actividades exclusivamente comerciais, este indicador não será considerado para efeitos de bonificação.

A bonificação é determinada da seguinte forma:

Utilização de matérias-primas locais	Pontuação
Inferior a 25%	0
De 26% a 50%	50
De 51% a 75%	75
De 76 a 100%	100

Aplicando-se à pontuação assim obtida um ponderador de 15%.

Ex.: Empresa que utilize matérias-primas locais / regionais em percentagem próxima dos 50%:

$B = 0.15 * 50 \text{ pontos} = 7.5$, pelo que a bonificação a atribuir a este título seria de 7.5%.

O contributo deste indicador para a bonificação final varia entre 0 e 15 pontos percentuais.

3) Protecção do Ambiente

A protecção do Ambiente tem uma ponderação de 15% na bonificação final e subdivide-se nas seguintes áreas:

Utilização de água	Pontuação
Fraca (inferior a 500 m ³ /mês)	50
Média (Entre 500 e 1000 m ³ /mês)	25
Grande (Iguar ou superior a 1000 m ³ /mês)	0
Resíduos sólidos	
Fraca (até 0.25 Kg/m ² /dia)	20
Média (de 0.26 a 0.5 Kg/m ² /dia)	10
Grande (de 0.6 a 1 Kg/m ² /dia ou mais)	0
Ruído	
Fraco	10
Médio	5
Grande	0
Emissões gasosas	
Fracas	10
Média	5
Grande	0
Cheiros	
Fracos	10
Médios	5
Grandes	0

A pontuação máxima é de 97 pontos, possíveis de obter por uma empresa que alcance a pontuação máxima em todos os itens, o que na prática significa que o custo mínimo do terreno, nas circunstâncias mais favoráveis para as entidades beneficiárias, nunca será inferior a Esc. 36\$60 por m².

A situação da empresa relativa a cada um dos itens deve ser comunicada inicialmente à CMG na forma de declaração sob compromisso de honra, na altura de apresentação da candidatura. A confirmação dos elementos declarados cabe à CMG a qual para esse fim poderá exercer acções de fiscalização, obrigando-se a empresa a facultar todos os elementos para tal necessários.

O contributo deste indicador para a bonificação final do preço - base do lote varia teoricamente entre 0 e 15 pontos percentuais.

Ex.: Empresa com todos os itens considerados fracos:

Utilização de água	50 pontos
Produção de resíduos sólidos	20 pontos
Nível de ruído	10 pontos
Nível de emissões gasosas	10 pontos
Cheiros	10 pontos
Total	100 pontos

$B = 0.15 \cdot 100 = 15$, ou seja, a bonificação a atribuir a este título é de 15 pontos percentuais.

4) Localização da sede

A localização da sede deve ser confirmada pela empresa mediante a apresentação da escritura / certidão da conservatória do registo.

No caso de a empresa ter sede no concelho de Grândola será atribuída uma bonificação de 5 pontos percentuais sobre o preço base do terreno.

No caso de a empresa pretender mudar a sede para o concelho de Grândola, deverá apresentar declaração sob compromisso de honra de concretizar tal intenção num prazo máximo de doze meses, para poder beneficiar dos 5 pontos de bonificação.

A pontuação máxima (máxima bonificação final) será obtida por uma empresa que:

- ◆ Empregue 50 ou mais trabalhadores (62 pontos)
- ◆ Utilize matérias-primas locais / regionais em percentagem igual ou superior a 76% do total de matérias-primas consumidas (15 pontos)
- ◆ Tenha fracos impactos negativos sobre o ambiente (15 pontos)
- ◆ Tenha sede no concelho de Grândola (5 pontos)

O que corresponde ao perfil de empresa desejável tendo em conta as premissas de desenvolvimento do Município.