

Presente em Reunião
de Câmara de 2020/07/24

- A C.M. por unanimidade, deliberou o seguinte:
- a) Aprova a proposta de regulamento;
 - b) Determinou que a proposta de regulamento seja submetida a consulta pública, devendo os interessados dirigir as suas sugestões para o Conselho Eleitoral da C.M., no prazo de 30 dias, a contar da publicação do projeto de regulamento no 2.º período da Jornal da República (Aprovado em 10 minutos)



PROJETO DE REGULAMENTO PARA A INSTALAÇÃO NO PARQUE EMPRESARIAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

Aprovado em reunião de Câmara de ___ de ___ de ___

Aprovado em sessão da Assembleia Municipal de ___ de ___ de ___



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

REGULAMENTO PARA INSTALAÇÃO NO PARQUE EMPRESARIAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

Nota Justificativa

O presente Regulamento estabelece as regras e as condições de alienação e aquisição de lotes, propriedade do Município de Carrazeda de Ansiães, que integram o Parque Empresarial de Carrazeda de Ansiães (PECA).

Há várias décadas o Município de Carrazeda de Ansiães tem procurado garantir aos agentes económicos as condições necessárias para a instalação das respectivas unidades de negócio. Tudo começou no início da década de noventa com a criação da Área de Apoio Oficial e Artesanal de Carrazeda de Ansiães, bem como com a aprovação do regulamento enquadrador. A área de Apoio Oficial e Artesanal de Carrazeda de Ansiães viria a ter três fases, com a criação e infraestruturização de um número acrescido de lotes, que foram sendo adquiridos e objeto de obras de construção e de instalação de empresas.

À medida que aquela área de acolhimento empresarial crescia, era melhorado o respetivo regulamento municipal, que viria a ter alterações profundas, nos anos de 2002, 2007 e 2009.

Ciente da necessidade de imprimir uma nova dinâmica àquela área de acolhimento empresarial, os órgãos do Município actualmente em funções adotaram os procedimentos que se revelavam necessários: sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal, em sessão ordinária do dia 29 de abril de 2019 aprovou o Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Carrazeda de Ansiães, de modo a disciplinar o uso, ocupação e transformação na sua área de intervenção. Conforme se refere no n.º 2 do seu artigo 1º, “o Plano tem como objectivo dar continuidade à atual Zona Industrial – Zona de Apoio



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

Oficinal e Artesanal de Carrazeda de Ansiães – concorrendo assim para a sua integração plena na estrutura e dinâmica urbana da Vila.”

Entretanto, noutra frente de trabalho, foram tomadas as deliberações e iniciadas as negociações com o objectivo de o Município adquirir os terrenos necessários à instalação do Parque Empresarial de Carrazeda de Ansiães (PECA) que, na fase inicial, será dotado em 41 lotes para instalação empresarial.

O Parque Empresarial de Carrazeda de Ansiães (PECA) constitui um projecto estruturante para o Concelho pois permitirá resolver as insuficiências criadas pela ocupação plena da Área de Apoio Oficial e Artesanal, propiciando a captação de novos investimentos e soluções de localização devidamente enquadradas ao nível local e regional, com as necessárias Infraestruturas, bem como boas condições para a circulação rodoviária.

Com a instalação de novas unidades empresariais e a possibilidade de incremento dos negócios já instalados, o PECA será constituirá um instrumento essencial para a criação líquida de postos de trabalho no concelho.

Assim, no uso do poder regulamentar das Autarquias Locais - artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa -, nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 25º e das alíneas k) e ccc) do n.º 1 do artigo 33º, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, elaborou-se a presente proposta de Regulamento, que depois de submetida a Consulta Pública, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, será submetida à apreciação e aprovação pela Assembleia Municipal de Carrazeda de Ansiães.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

Artigo 1.º

Objeto

O presente Regulamento estabelece as regras e as condições de alienação e aquisição de lotes, pertencentes ao Município de Carrazeda de Ansiães, que integram o Parque Empresarial de Carrazeda de Ansiães (PECA).

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

O disposto no presente Regulamento aplica-se às atividades económicas, nomeadamente atividades industriais, armazenagem e logística, comércio e serviços, a instalar ou realocar nos lotes que integram o PECA.

CAPÍTULO II

PARQUE EMPRESARIAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

Artigo 3.º

Objetivos

1. O PECA é implementado com base nos seguintes objetivos:
 - a) Aumentar a competitividade económica concelhia;
 - b) Incentivar novas iniciativas empresariais;
 - c) Fomentar a criação de emprego e a fixação da população;
 - d) Fomentar o desenvolvimento local sustentado e ordenado.
2. A utilização dos terrenos e as ações de transformação neles implementados deverão respeitar, cumulativamente, o Plano de Pormenor do PECA, o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, bem como os restantes diplomas legais e regulamentos em vigor em matéria de urbanismo e ordenamento do território.

Artigo 4.º

Caracterização



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

1. O PECA situa-se em de Carrazeda de Ansiães, sendo constituído por 56 (cinquenta e seis) lotes dotados de capacidade edificativa, cada um com uma área compreendida entre 1000 m² e 13.032,73 m², num total de 176.495,97 m², servida por redes viárias internas e zonas verdes de utilização coletiva, conforme Anexo I ao presente Regulamento.
2. Os lotes são dotados da seguinte rede de serviços:
 - a) Rede viária interna e de acesso aos eixos viários mais próximos, jardins e arruamentos;
 - b) Rede de abastecimento de água;
 - c) Rede de drenagem de águas residuais;
 - d) Rede elétrica;
 - e) Rede de fibra ótica / telecomunicações;
 - f) Recolha e tratamento de resíduos sólidos não perigosos.
3. As áreas comuns aos lotes são apoiadas pelos seguintes serviços:
 - a) Manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns;
 - b) Iluminação das vias de circulação interna do Parque;
 - c) Recolha de resíduos sólidos e urbanos;
 - d) Estacionamento de viaturas;
 - e) Ecoponto.

Artigo 5º

Setores de atividade

1. Serão aceites, em função da disponibilidade dos lotes ou parcelas e das suas características específicas, empresas dos seguintes setores de atividade:
 - a) Indústria;
 - b) Agroindústria
 - c) Transportes, armazenagem e logística;
 - d) Construção e obras públicas
 - e) Comércio;
 - f) Serviços;
 - g) Quaisquer outros considerados de interesse para o Município



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

2. A admissão das atividades económicas carece de aprovação prévia por parte da Câmara Municipal, podendo ser rejeitada, de modo fundamentado, designadamente em virtude de:
- a) A atividade a desenvolver pela empresa candidata ser manifestamente incompatível com a lógica de funcionamento do PECA;
 - b) A atividade a desenvolver pela empresa candidata ser susceptível de gerar danos ambientais significativos;
 - c) A atividade a desenvolver possa gerar conflitos ou prejuízos significativos no funcionamento e na conservação das Infraestruturas do parque empresarial.

Artigo 6.º

Entidade Gestora

A Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães é a Entidade Gestora da PECA, competindo-lhe a sua promoção e gestão, com respeito pelo Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Carrazeda de Ansiães (PPPECA), pelos diplomas legais aplicáveis e demais regulamentos em vigor, assim como a condução dos procedimentos de candidatura à aquisição dos lotes que integram o PECA, nos termos definidos no presente Regulamento.

CAPÍTULO III

DA INSTALAÇÃO NO PARQUE

Artigo 7.º

Condições Gerais de Acesso

1. Podem candidatar-se à aquisição dos lotes da PECA, nos termos do presente Regulamento, as empresas legalmente constituídas que:



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

- a) Tenham a sua situação contributiva regularizada perante a segurança social em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;
 - b) Tenham a sua situação contributiva regularizada relativamente ao Estado Português ou ao Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;
 - c) Tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas perante o Município de Carrazeda de Ansiães;
 - d) Não se encontrem em estado de insolvência, de liquidação ou de cessação da atividade, nem tenham o respetivo processo pendente;
 - e) Não se enquadrem na definição de «*empresa em dificuldade*», prevista no artigo 2.º do Regulamento (EU) n.º 651/2014, de 16 de junho.
2. Podem ainda candidatar-se os empresários em nome individual que cumpram os requisitos previstos no número anterior, quando aplicável.
 3. As candidaturas que não reúnam as condições gerais de acesso previstas neste artigo são excluídas pela Entidade Gestora, devendo ser promovido o procedimento previsto nos números 7 e 8 do presente artigo.
 4. Serão excluídas as candidaturas de empresários(as) em nome individual, quando os seus cônjuges ou pessoas que com eles vivam em comunhão de facto tenham já apresentado candidatura.
 5. Os candidatos excluídos serão notificados, através do endereço eletrónico indicado nas respetivas candidaturas, do motivo da exclusão e da possibilidade de se pronunciarem no prazo de 10 (dez) dias úteis.
 6. Findo o prazo de audiência prévia, a comissão de análise designada pela Entidade Gestora pronuncia-se, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sobre as alegações que tiverem sido apresentadas, propondo à Câmara Municipal a decisão definitiva a proferir.

Artigo 8.º

Aviso de Início do Procedimento



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

1. O procedimento inicia-se com a publicação do Aviso de Abertura, no portal do Município de Carrazeda de Ansiães (www.cm-carrazedadeansiães.pt), com a publicitação, designadamente, dos seguintes elementos:
 - a) Prazo para a apresentação de candidaturas;
 - b) Identificação dos lotes disponíveis e suas características;
 - c) Preço por m² e condições de pagamento;
 - d) Possibilidade de candidatura à aquisição de lotes individuais ou múltiplos confinantes, quando o projeto de investimento o justifique e sempre sujeito a aprovação da alteração de loteamento;
 - e) Documentação concursal necessária;
 - f) Datas para visitas aos lotes;
 - g) Definição de prazos temporais para as diversas fases do procedimento;
 - h) Critérios de apreciação e graduação de candidaturas;
 - i) Tipos de atividade a desenvolver.
2. O Aviso de Abertura do procedimento pode determinar outras condições de elegibilidade das candidaturas aos lotes do PECA, sem prejuízo das condições gerais de acesso previstas no número anterior

Artigo 9.º

Candidatura

1. As candidaturas serão apresentadas em formato eletrónico, através do endereço geral@cmca.pt ou mediante entrega no Gabinete de Apoio ao Município (GAM), de acordo com o formulário de candidatura aprovado pela Câmara Municipal.
2. O Aviso de Abertura define o prazo de apresentação de candidaturas e os documentos que a devem instruir, bem como quaisquer outras condições determinadas por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 10.º

Apreciação da Candidatura



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

1. A apreciação das candidaturas é da competência da Câmara Municipal, a qual nomeia uma comissão de análise para o efeito, que deverá ser identificada no Aviso de Abertura.
2. A Câmara Municipal pode solicitar os elementos complementares que se repute necessários para a admissão e apreciação das candidaturas, os quais devem ser disponibilizados no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da notificação para o efeito, sob pena de indeferimento.
3. O critério de desempate, entre candidaturas com a mesma pontuação é o da criação líquida do maior número de postos de trabalho, seguido do maior montante de investimento a realizar e, por último, o tipo de atividade económica a instalar, sem prejuízo de outros critérios de desempate previstos no Aviso de Abertura.

Artigo 11.º

CrITÉRIOS DE Apreciação e graduação das candidaturas

1. Os critérios de apreciação para efeitos de hierarquização das candidaturas são:
 - a) Montante de investimento a realizar;
 - b) Criação líquida de postos de trabalho;
 - c) Atividade económica a instalar.
 - d) Solidez empresarial do promotor;
 - e) Mais-valias sociais, ambientais e económicas da atividade da unidade empresarial a nível local e regional;
 - f) Integração em estratégias ou programas de relocalização empresarial, de âmbito regional ou municipal, para qualificação urbana ou ambiental.
 - g) Candidatura a fundos comunitários com decisão de aprovação.
2. A escolha dos critérios a aplicar em cada procedimento para a alienação de lotes, bem como a ponderação de cada critério de apreciação é definida em Aviso de Abertura, de modo a que a pontuação máxima a obter seja de 100.
3. O Aviso de Abertura do procedimento pode determinar a inclusão de outros critérios de apreciação.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

Artigo 12.º

Decisão de ordenação

1. Finda a fase de apreciação das candidaturas, a Comissão de Análise elabora um relatório mediante o qual, de modo fundamentado, estabelece a lista provisória com a graduação das candidaturas, segundo a ordem decrescente de pontuação, que é submetida à apreciação e aprovação da Câmara Municipal.
2. A deliberação da Câmara Municipal com a aprovação da lista provisória é, de imediato, notificada aos candidatos.
3. Os candidatos podem reclamar da lista a que se refere o número anterior, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da sua publicação, através de documento escrito dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, podendo fazê-lo via correio, através de entrega pessoal no Gabinete de Apoio ao Múncipe (GAM) ou para o correio eletrónico indicado no n.º 1 do artigo 9º.
4. Durante o prazo de reclamação, as candidaturas e demais documentos com elas instruídos poderão ser consultadas por todos os interessados, nas instalações da Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães.
5. Findo o prazo de reclamação, a comissão de análise designada pela Entidade Gestora pronuncia-se, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sobre as reclamações que tiverem sido apresentadas, devendo propor à Câmara Municipal a lista definitiva quanto à pontuação e graduação das candidaturas.
6. Se da decisão a que se refere o número anterior resultar uma alteração da ordenação das propostas, a mesma deve ser notificada a todos os candidatos, por qualquer uma das formas permitidas pela Lei, para que, querendo, reclamem da nova lista de ordenação, no prazo de 10 (dez) dias úteis.
7. A decisão acerca das reclamações apresentadas nos termos do número anterior é definitiva, sem prejuízo dos recursos previstos na lei.
8. A lista definitiva de ordenação das candidaturas é notificada a todos os candidatos, por carta registada com aviso de receção, sendo também publicada no Portal do Município de Carrazeda de Ansiães.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

9. Através da notificação a que se refere o número anterior, é comunicada a data, hora e local da Sessão Pública.

Artigo 13.º

Sessão Pública

1. A Sessão Pública é o ato formal de atribuição dos lotes que integram a PECA aos candidatos, pela ordem decrescente de pontuação das candidaturas.
2. Podem participar na Sessão Pública todos os candidatos e/ou os seus representantes que demonstrem ter essa qualidade, sendo que, no caso de representantes que não sejam acionistas/sócios/cooperantes de pessoas coletivas, estes deverão estar munidos de procuração simples para o efeito.
3. A Sessão Pública inicia-se com a apresentação dos lotes disponíveis para atribuição, de acordo com o Aviso de Abertura, e com a apresentação da lista de ordenação final de todas as candidaturas aprovadas para atribuição de lotes.
4. A atribuição de lotes é feita por escolha dos candidatos que constam da lista de ordenação final.
5. Decorridas as apresentações referidas no n.º 3 do presente artigo, é concedida a palavra aos candidatos e/ou seus representantes, pela ordem resultante da ordenação final de apreciação das candidaturas, para, publicamente, declararem de entre o(s) lote(s) disponível(eis) para atribuição, qual(ais) pretende(m) adquirir.
6. O candidato que não se pronuncie, não esteja presente na Sessão Pública, nem se faça representar, no momento da declaração prevista no número anterior, perde a oportunidade de escolher o(s) lote(s), seguindo-se a ordem prevista na lista de ordenação das propostas.
7. Da Sessão Pública é lavrada a correspondente ata.

Artigo 14.º

Decisão de Alienação

1. A decisão final de atribuição e alienação dos lotes é da competência da Assembleia Municipal de Carrazeda de Ansiães ou da Câmara Municipal de Carrazeda de



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

Ansiães, nos termos da alínea i), do n.º 1, do artigo 25.º e da alínea g), do n.º 1, do artigo 33.º, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

2. A decisão a que se refere o número anterior é comunicada aos candidatos, por ofício registado com aviso de receção, sendo também publicada no portal do Município de Carrazeda de Ansiães.
3. Em casos devidamente fundamentados, os órgãos do Município poderão ceder determinados lotes, em regime de direito de superfície, com as condições a serem fixadas nas respetivas deliberações, com menção no Aviso de Abertura.

CAPÍTULO IV

CONDIÇÕES DE AQUISIÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS LOTES

Artigo 15.º

Preço e condições de pagamento

Os preços dos lotes disponíveis para aquisição, bem como as condições de pagamento, são definidos no Aviso de Abertura.

Artigo 16º

Bonificações

1. A Câmara Municipal poderá determinar a aplicação de todas ou algumas das seguintes bonificações aplicar ao preço dos lotes, devendo as mesmas constar no Aviso de Abertura:
 - 1.1. Deduções em função da área de atividade:
 - a) Conservação, transformação e comercialização de produtos agrícolas e seus derivados - 15%;
 - b) Empresas transformadoras de produtos não agrícolas - 10%;
 - c) Relocalização de empresas cujas instalações se situem no Concelho de Carrazeda de Ansiães – 15%;
 - 1.2. Deduções em função do número de postos de trabalho a criar:



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

- a) Até 2 - 20%
 - b) De 3 a 5 - 25%
 - c) De 6 a 10 - 30%
 - d) De 11 a 20 - 35%;
 - e) Acima de 21 – 40%
- 1.3. Deduções em função da origem concelhia de matérias-primas e/ou dos produtos usados no processo de fabrico e/ou comercialização:
- a) Acima de 50% - 15%
- 1.4. Deduções em função da percentagem de postos de trabalho com base no recrutamento no tecido social do concelho:
- a) Acima de 50% - 20%
2. As bonificações são cumulativas, não podendo, no seu total ultrapassar a percentagem de 40% de dedução no preço dos lotes.

Artigo 17º

Verificação das condições de bonificação

1. Para efeitos de verificação do cumprimento dos requisitos que fundamentaram as bonificações, os promotores deverão entregar nos serviços municipais, anualmente, os documentos contabilísticos necessários, bem como os mapas de salários entregues na Segurança Social.
2. Para os efeitos previstos no número anterior poderá a Câmara Municipal solicitar elementos adicionais, fixando um prazo razoável para o efeito.
3. As condições que fundamentem as bonificações, nos termos do artigo anterior, deverão manter-se pelo prazo mínimo de 5 anos.
4. A bonificação é garantida pelo comprador através da prestação de uma caução, mediante garantia bancária à 1ª solicitação ou qualquer outro meio correspondente, a favor do Município de Carrazeda de Ansiães e de valor igual à bonificação concedida.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

5. Caso tenha havido incumprimento, a Câmara Municipal determinará o reembolso do valor da bonificação, que deverá ser efetuado no prazo de 30 dias a contar da data da notificação.
6. Findo o prazo previsto no número anterior, a Câmara Municipal accionará a caução prestada.

Artigo 18º

Forma de dedução do valor das bonificações

Caso, de forma acumulada, nos 5 anos imediatos após o início de laboração ou funcionamento, se verifique o incumprimento por um prazo superior a 6 meses, dos parâmetros que conduziram à atribuição das bonificações previstas no artigo 16º, tal situação implicará a colocação no escalão de bonificação adequado e consequente redução de bonificações.

Artigo 19º

Junção de lotes

1. A Câmara Municipal poderá deliberar vender ao mesmo concorrente mais do que um lote, desde que tal se justifique pela relevância e o interesse concelhio do empreendimento a realizar.
2. A fundamentação da necessidade de aquisição de mais do que um lote deve constar de nota justificativa a anexar ao processo de candidatura.
3. O emparcelamento dos lotes previsto no presente artigo deverá obedecer às condições previstas no Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Carrazeda de Ansiães (PPPECA).

Artigo 20.º

Contrato de promessa de compra e venda

1. O contrato de promessa de compra e venda é celebrado no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da notificação a que se refere o artigo 14.º do presente Regulamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

2. Do contrato-promessa de compra e venda deve constar, nomeadamente:
 - a) A identificação dos outorgantes e do lote ou lotes objeto do contrato;
 - b) O tipo de atividade a desenvolver;
 - c) O pagamento imediato de uma quantia, a título de sinal e princípio de pagamento, de valor correspondente a 25% do preço total, momento que se transfere para o(a) promitente-comprador(a) a posse do terreno.
 - d) O prazo de celebração da escritura de compra e venda, a definir de acordo com o disposto no presente regulamento.
3. Como anexo ao contrato-promessa de compra e venda e dele fazendo parte integrante, deve ainda constar cópia do presente regulamento e o projeto de loteamento do Parque Empresarial de Carrazeda de Ansiães

Artigo 21.º

Escritura de compra e venda

1. A escritura de compra e venda do lote é outorgada após a emissão do alvará de licença de construção e da entrega de toda a documentação que se afigure necessária para o efeito e será celebrada no prazo de quatro meses, a contar da data da celebração do contrato-promessa.
2. Excecionalmente, em casos devidamente fundamentados, o Município poderá autorizar a outorga da escritura de compra e venda antes de emitido o alvará de licença de construção.
3. O prazo estabelecido no n.º 1 poderá ser prorrogado por idênticos períodos de tempo, até ao máximo de dois anos, em circunstância devidamente justificáveis e aceites pela Câmara Municipal.
4. O valor da transmissão deverá ser integralmente liquidado até à data da celebração da escritura pública, correndo por conta dos adquirentes todos os encargos necessários.
5. Da escritura de compra e venda deverão constar, entre outras, as seguintes menções:
 - a) Valor do terreno e o fim a que se destina;



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

- b) Dever de cumprimento do presente regulamento, do Regulamento do Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Carrazeda de Ansiães (PPPECA), dos regulamentos municipais aplicáveis e demais legislação em vigor;
- c) Obrigação de cumprimento dos prazos previstos no artigo 23º do presente regulamento;
- d) Restrições ao direito de propriedade, designadamente a cláusula de reversão dos lotes ou parcelas de terreno, a qual constitui condição de celebração do negócio, independentemente a modalidade de aquisição na vigência do presente regulamento.
- e) Direito de preferência do Município de Carrazeda de Ansiães na alienação entre vivos dos lotes e edificações neles edificadas;
- f) Indicação de que o contrato de compra e venda obedece ao disposto no presente regulamento.

Artigo 22.º

Encargos e registos

Constituem encargos do adquirente todas as despesas que resultem do contrato-promessa de compra e venda, da escritura de compra e venda e do registo, bem como os impostos, obrigações fiscais e ainda as despesas notariais e registrais.

Artigo 23.º

Licenciamento, Construção e Entrada em Funcionamento

1. A construção deve cumprir com os termos e condições do Plano Diretor Municipal (PDM) e Plano de Pormenor do PECA e demais legislação aplicável.
2. O requerimento para início do procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a obra de edificação deverá dar entrada nos serviços competentes do Município, num prazo máximo de 4 (quatro) meses, contados da data de celebração do contrato de promessa de compra e venda, sem prejuízo das prorrogações previstas no n.º 3 do artigo 21º.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

3. A construção deverá iniciar-se num prazo máximo de 8 (oito) meses, contados da data de celebração do contrato de promessa de compra e venda, sem prejuízo das prorrogações previstas no n.º 3 do artigo 21º.
4. A conclusão da construção da obra deve ocorrer num prazo máximo de 16 (dezasseis) meses, contados a partir do término do prazo referido no número anterior, sem prejuízo das prorrogações previstas no n.º 3 do artigo 21º.
5. Para efeitos do disposto no número anterior, entende-se por conclusão da construção da obra a obtenção da autorização de utilização.
6. A entrada em funcionamento da atividade económica deverá ocorrer no prazo de 3 (três) meses, contados da data de emissão da autorização de utilização.

Artigo 24º

Isenções e reduções de taxas e licenças

A Câmara Municipal poderá, quando o entender justificado, proceder à redução ou isenção dos valores das taxas camarárias, nos termos do disposto na Lei e na regulamentação municipal aplicáveis.

Artigo 25.º

Alienação, cessão de exploração ou arrendamento de lotes

1. Não é permitida a alienação, cessão de exploração ou arrendamento de lotes sem que se verifique que os mesmos estejam integralmente pagos e as construções neles edificadas, numa percentagem mínima de 50% da construção.
2. Excecionalmente, a alienação, cessão de exploração ou arrendamento de lotes poderá ocorrer fora das situações previstas no número anterior, em caso de morte ou invalidez que impossibilite o exercício da atividade do proprietário.
3. Todos os ónus ou encargos e quaisquer outras obrigações impostas pelo Município aos proprietários do lote transmitem-se ao novo adquirente desse lote, independentemente da forma de aquisição.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

4. Os terceiros adquirentes ficam obrigados ao pleno e integral cumprimento das regras previstas no presente Regulamento, no regulamento do PPPECA e legislação em vigor.
5. As entidades bancárias que concedam empréstimos às empresas, destinados à aquisição de lotes ou a obras de construção e/ou realização de obras de conservação e/ou beneficiação nas edificações implantadas nesses lotes, poderão sobre os mesmos constituir hipotecas para garantia dos capitais mutuados, as quais subsistirão no caso de reversão dos lotes a favor do Município de Carrazeda e Ansiães.
6. No caso previsto no número anterior e se o lote ou lotes sobre os quais recaiam hipotecas ou outras garantias reais houverem de ser arrematados em hasta pública, os adquirentes ficam obrigados ao cumprimento do presente regulamento.
7. Pelo maior preço obtido em praça será dada preferência ao Município de Carrazeda de Ansiães, ficando o executado obrigado a notificar a Câmara Municipal, por escrito, através de carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 15 dias, do dia e hora da praça ou da adjudicação.

Artigo 26.º

Direito de preferência

1. O Município de Carrazeda de Ansiães goza do direito de preferência, com eficácia real, em caso de alienação, a qualquer título, do(s) lote(s)/construção(ões) nele(s) implantadas.
2. O proprietário que pretenda alienar o(s) lote(s) adquirido(s) nos termos do presente Regulamento ou as construções nele edificadas, deve comunicar, por escrito, à Câmara Municipal, o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato, nos termos dos artigos 414.º a 423.º do Código Civil.
3. O Município de Carrazeda de Ansiães pode exercer o seu direito de preferência no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da receção da comunicação efetuada ao abrigo do número anterior.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

Artigo 27º

Mudança de atividade

1. Os lotes são vendidos para o exercício de uma determinada atividade.
2. Poderá a Câmara Municipal autorizar a instalação de unidade industrial, de comércio ou serviços diferente ou ainda a mudança de atividade, desde que tal seja requerido de modo fundamentado que justifique a alteração.
3. A mudança de atividade dentro do prazo de 5 anos previsto no n.º 3 do artigo 17º poderá implicar a perda de parte do valor das bonificações atribuídas nos termos do artigo 16º.

CAPÍTULO V

OBRIGAÇÕES E PENALIDADES

Artigo 28.º

Deveres da Entidade Gestora

1. O Município de Carrazeda de Ansiães deve gerir de forma eficaz e cuidada a ocupação e utilização do PECA, mantendo em boas condições as infraestruturas e espaços de utilização comum.
2. É competência do Município de Carrazeda de Ansiães a determinação da localização e forma de sinalização informativa das empresas instaladas, bem como a promoção de todas as diligências necessárias ao bom funcionamento do PECA.
3. Compete ao Município de Carrazeda de Ansiães fiscalizar o cumprimento do presente Regulamento.

Artigo 29.º

Obrigações dos adquirentes



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

1. Os adquirentes dos lotes vinculam-se ao cumprimento integral do presente Regulamento, das condições da candidatura, de outros regulamentos, bem como legislação aplicáveis.
2. Os adquirentes obrigam-se, designadamente, a:
 - a) Manter a atividade em funcionamento no PECA por um prazo não inferior a 10 (dez) anos, sem prejuízo da eventual insolvência da empresa;
 - b) Fornecer à Câmara Municipal, sempre que solicitado, os documentos comprovativos do valor do investimento realizado e da criação e manutenção dos postos de trabalho criados nos termos definidos no Aviso de Abertura, através do envio das folhas de registo de pessoal na Segurança Social, com a indicação dos novos postos criados, juntando cópia dos respetivos contratos laborais, bem como prova dos valores de remuneração auferidas;
 - c) Permitir à Câmara Municipal o acesso aos lotes e construções neles edificadas, por si ou através dos seus representantes legais ou institucionais;
 - d) Não causar danos, prejuízos ou destruição das infraestruturas da PECA, dolosa ou negligentemente, sob pena de reparação dos mesmos, bem como proceder à indemnização dos prejuízos eventualmente causados ao Município de Carrazeda de Ansiães.
3. O adquirente constitui-se na obrigação de pagar ao Município de Carrazeda de Ansiães uma cláusula penal pelo incumprimento dos objetivos assinalados em candidatura, com interferência direta na lista de ordenação das candidaturas.
4. A cláusula penal referida no número anterior é definida em Aviso de Abertura.

Artigo 30º

Conservação e manutenção das instalações

Incumbe a cada operador económico localizado no PECA:

- a) Manter os edifícios e restantes construções em bom estado de conservação, promovendo as necessárias obras de conservação e beneficiação;
- b) Manter os equipamentos em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

- c) Fazer a manutenção dos espaços verdes no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
- d) Garantir a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote;
- e) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços de recolha competentes;
- f) Gerir os resíduos gerados no interior das instalações fabris, promovendo um ambiente sadio e ecologicamente equilibrado.

Artigo 31º

Condicionamentos infraestruturais

1. As ligações às redes de infraestruturas do PECA constituem encargos dos seus proprietários e deverão ser requeridas directamente por aqueles às entidades competentes, a quem deverão pagar os custos pela instalação, utilização e consumo.
2. As parcelas que necessitem de alimentação eléctrica igual ou superior a 50 KVA deverão prever a construção de um espaço próprio para a instalação de um posto de transformação privativo, que decorrerá por conta do respetivo proprietário.
3. Ficará a cargo de cada um dos proprietários o tratamento de resíduos industriais poluentes, bem como a instalação dos dispositivos necessários que, em cada caso, deverão ser previstos na fase de projeto.

Artigo 32º

Poderes de fiscalização

Assiste ao Município o direito de acesso a quaisquer áreas ou instalações do PECA, para verificação do cumprimento das normas do presente regulamento, e outros regulamentos ou legislação aplicáveis.

Artigo 33.º

Reversão



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

1. A violação dos artigos 23.º, 24.º e alínea a) do n.º 2 do artigo 29º do presente Regulamento confere à Câmara Municipal o direito de resolver o contrato, para todos os efeitos legais, implicando a reversão do(s) lote(s) alienado(s) e das construções nele(s) edificado(s) para o Património do Município de Carrazeda de Ansiães, sem que a empresa tenha direito a qualquer indemnização.
2. No caso de reversão, mediante conhecimento prévio à Câmara Municipal, poderá a empresa retirar as benfeitorias que tenha implantado no lote e possam ser retiradas sem dano.
3. A resolução do contrato e consequente reversão, no caso de incumprimento da obrigação prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 29º, devem ocorrer quando depois de iniciada a laboração ou funcionamento, independentemente dos proprietários, se verifique a não laboração ou funcionamento por período igual ou superior a 12 meses sem que seja apresentado plano de recomeço de laboração ou funcionamento à Câmara Municipal, ou se, apresentado, não seja apresentada fundamentação considerada válida, pela Câmara Municipal.
4. Considera-se não laboração ou funcionamento a não manutenção de quaisquer postos de trabalho, o encerramento de portas em horário de funcionamento, a abertura sem qualquer laboração ou funcionamento, ou a não apresentação de contas elativas ao último ano de atividade.
5. Verificando-se qualquer causa de reversão, poderá ser dado início ao respetivo procedimento, podendo o Município recorrer a quaisquer meios disponíveis para operar a reversão, nomeadamente através da prática de ato administrativo.
6. A cláusula de reversão constante no presente artigo está sujeita a registo obrigatório nos termos previstos no Código do Registo Predial.

CAPÍTULO VI
PROTEÇÃO DE DADOS



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

Artigo 34.º

Proteção de Dados

1. Nos termos do disposto na legislação de proteção de dados pessoais, o Município de Carrazeda de Ansiães, na sua qualidade de Entidade Gestora, irá proceder ao tratamento dos dados pessoais obtidos no âmbito do procedimento de candidatura e venda dos lotes.
2. Os dados pessoais referidos no número anterior serão tratados nos seguintes termos:
 - a) Para efeitos da candidatura à aquisição de lotes, sendo conservados pelo Município de Carrazeda de Ansiães, durante um ano após a conclusão do procedimento, nomeadamente nos casos em que o contrato de compra e venda não se celebrar;
 - b) Para a celebração do contrato de compra e venda, sendo conservados pelo Município de Carrazeda de Ansiães, durante 10 (dez) anos;
 - c) Para cumprimento das obrigações legais a que o Município de Carrazeda de Ansiães se encontra vinculado, nos prazos legalmente previstos;
 - d) E, em caso de litígio, durante o período necessário até ao trânsito em julgado da decisão.
3. A comunicação dos dados pessoais constitui um requisito necessário para efeitos de participação no procedimento de atribuição dos lotes de terreno e, se for caso disso, para a celebração do contrato de compra e venda dos mesmos, pelo que os candidatos se encontram obrigados a fornecer os referidos dados, sob pena de não se dar seguimento ao procedimento.
4. Os dados pessoais poderão ser comunicados às seguintes entidades e para as finalidades indicadas:
 - a) Prestadores de serviços do Município de Carrazeda de Ansiães;
 - b) Mandatários judiciais do Município de Carrazeda de Ansiães e Tribunais, para efeitos de representação, declaração, exercício ou defesa de direitos em procedimentos administrativos, processos judiciais ou de qualquer outra natureza;



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

- c) Organismos públicos, para efeitos de cumprimento de obrigações legais a que o Município de Carrazeda de Ansiães se encontre vinculado.
5. O Município de Carrazeda de Ansiães apenas recorrerá a prestadores de serviços que tratem os dados pessoais por sua conta, quando estes apresentem garantias suficientes de execução de medidas técnicas e organizativas adequadas de forma a que o tratamento, objeto da prestação de serviços, satisfaça os requisitos da legislação da proteção de dados.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 35.º

Dúvidas e Omissões

Quaisquer omissões ou dúvidas relativas à interpretação e aplicação do presente Regulamento serão resolvidas pela Assembleia Municipal e Carrazeda de Ansiães, sob proposta da Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães, com observância da legislação em vigor.

Artigo 36º

Aplicação no tempo

O presente regulamento aplica-se à alienação de lotes do PECA, que seja efetuada após a sua entrada em vigor.

Artigo 37.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

ANEXO I

Caracterização dos lotes a atribuir

Lotes empresariais

Lotes		Parâmetros			
Número do lote	Área total (m ²)	Área máx. implantação (m ²)	Cércea máx.	Índice de ocupação	Observações
16	1000	600	15	60%	
17	1000	600	15	60%	
18	1000	600	15	60%	
19	1000	600	15	60%	
20	1000	600	15	60%	
21	1826	978	15	60%	
22	1817	978	15	60%	
23	1000	600	15	60%	
24	1000	600	15	60%	
25	1000	600	15	60%	
26	1000	600	15	60%	
27	1000	600	15	60%	
28	1000	600	15	60%	
29	1000	600	15	60%	
30	1000	600	15	60%	
31	1000	600	15	60%	
32	1000	600	15	60%	
33	1000	600	15	60%	
34	1000	600	15	60%	
35	1000	600	15	60%	
36	1000	600	15	60%	
37	1000	600	15	60%	
38	1000	600	15	60%	
39	1000	600	15	60%	
40	1000	600	15	60%	
41	1000	600	15	60%	
42	1000	600	15	60%	
43	1000	600	15	60%	
44	1000	600	15	60%	
45	1159	696	15	60%	
46	6627	2522	15	60%	
47	1000	600	15	60%	
48	1000	600	15	60%	
49	1000	600	15	60%	
50	1000	600	15	60%	
51	1000	600	15	60%	



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

52	1000	600	15	60%
53	1000	600	15	60%
54	1000	600	15	60%
55	1000	600	15	60%
56	1000	600	15	60%



ANEXO II

Cronograma para a atribuição de lotes

