

**MUNICÍPIO DE ANSIÃO****Editais n.º 722/2022**

Sumário: Regulamento do Parque Empresarial do Camporês.

Regulamento do Parque Empresarial do Camporês

António José Vicente Domingues, Presidente da Câmara Municipal de Ansião, torna público que, para efeitos do disposto no n.º 1 do art. 98.º e do art. 101.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação, foi dado cumprimento ao previsto nas citadas disposições, através do Edital n.º 6/2021, de 25 de fevereiro de 2021, e publicação no site oficial do Município de Ansião em <http://www.cm-ansiao.pt>, tendo, no uso da competência conferida pelas alíneas k), do n.º 1, do artigo 33.º, conjugado com a alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, por proposta da Câmara Municipal de Ansião n.º 8/2021, aprovada em reunião ordinária de 18 de janeiro de 2021, a Assembleia Municipal de Ansião, na sua sessão ordinária de 25 de fevereiro de 2022, aprovou a revisão do Regulamento do Parque Empresarial do Camporês, a que, a seguir, se publica.

17 de maio de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal de Ansião, *António José Vicente Domingues*.

Regulamento do Parque Empresarial do Camporês (Ansião)**Nota justificativa**

Considerando que o Município de Ansião candidatou ao CENTRO 2020 uma operação para ampliação do atual Parque Empresarial do Camporês, a desenvolver a norte do IC8 e em expansão das anteriores operações já consolidadas;

Que, em execução do Plano Plurianual de Investimentos aprovado, e em conformidade com a candidatura “CENTRO-02-0853-FEDER-000016”, a ampliação do Parque Empresarial do Camporês previu a edificação de 23 novos lotes para construção de edifícios industriais e serviços, cujo objetivo visa acrescentar uma maior oferta de lotes disponíveis no já existente parque empresarial, por forma a aumentar a atratividade do desenvolvimento económico na região centro, em particular no concelho de Ansião;

Aumentando a prestação de serviços e bens, criando valor acrescentado e sinergias em prol da continuidade de políticas concertadas de interesse público e, em particular, das condições de vida dos residentes no concelho de Ansião;

Com particular foco para a disponibilização de novos lotes destinados à implantação e atração de novas indústrias e serviços de nova geração, aumentando o desenvolvimento económico e sustentável do concelho de Ansião, bem como o seu número de residentes.

Tendo por suporte legal o atual Regulamento do Parque Empresarial do Camporês (aprovado em reunião de Câmara Municipal de 22 de fevereiro de 2008 e de Assembleia Municipal de 29 de fevereiro de 2008 — Regulamento n.º 166/2008);

Que, ante o lapso de tempo já decorrido desde a sua aprovação em 29 de fevereiro de 2008 (vigorando a redação publicada na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 66, de 3 de abril de 2008), e em consonância com a referida operação de ampliação do atual Parque Empresarial do Camporês, a desenvolver a norte do IC8 e em expansão das anteriores operações já consolidadas, julgou-se de oportunidade iniciar um participado processo de revisão e alteração deste quadro regulamentar, criando-se um novo capítulo destinado a regulamentar disposições especiais de instalação, utilização e aquisição de lotes no Parque Empresarial do Camporês para a área Norte IC8/Ansião/6.ª fase, de aplicação a todas as entidades, pessoas singulares ou coletivas, nacionais ou estrangeiros, residentes ou sediadas, ou não, no concelho de Ansião, que cumpram com os requisitos legais para o exercício da sua atividade económica e/ou financeira a desenvolver neste espaço empresarial;

Tornando este quadro regulamentar mais atual e direcionado ao reforço nos apoios à inovação, à competitividade e ao empreendedorismo prosseguido por empresas e empresários titulares de ideias ou projetos com potencial económico e social para o desenvolvimento do concelho de Ansião.

Preâmbulo

Enquadrado no Projeto de ampliação do Parque Empresarial do Camporês, a desenvolver a norte do IC8 e em expansão das anteriores operações já consolidadas, a presente revisão ao Regulamento pretende estabelecer, em complementaridade, regras e critérios mais ajustados à nova realidade socioeconómica, que disciplinem a alienação dos lotes ou parcelas de terreno no parque empresarial, propriedade do Município de Ansião.

Pretende-se assim com a presente revisão, em ordem com o agora estabelecido no seu articulado, uma maior e mais abrangente dinamização económica continuada do Parque Empresarial do Camporês;

Cuja alteração deste regulamento teve por objetivo subjacente a criação de um quadro de obrigações, deveres e garantias entre os intervenientes, por forma a dar continuidade, no espaço e no tempo, à filosofia, aos objetivos gerais e à estratégia preconizada para o Parque Empresarial do Camporês, que levaram a Câmara Municipal de Ansião a fazer grandes investimentos na sua criação, ampliação e promoção.

Pretendendo disponibilizar ao concelho de Ansião maiores mecanismos de atração de investimento e atuação no controlo dos projetos de instalação industrial aceites, salvaguardando os valores de apoio e investimento municipal envolvidos e evitando situações de injustiça entre projetos instalados.

Pretendendo-se ainda, de uma forma muito clara, dar às empresas candidatas à instalação, em processo de instalação ou já instaladas, um quadro de responsabilidades de atuação e relacionamento, pelo qual se têm de reger no âmbito da convivência social e económica proporcionada pela sua instalação no Parque Empresarial do Camporês.

Para o efeito, as novas infraestruturas em desenvolvimento (Área Norte IC8/Ansião/6.ª fase) têm que ser colocadas à disposição dos utilizadores interessados de forma aberta, transparente e não discriminatória, incumbindo ao Município de Ansião, em subordinação ao termo de aceitação outorgado no âmbito da candidatura de cofinanciamento, assegurar que o preço cobrado pela utilização ou venda dos lotes corresponde ao preço de mercado.

Nestes termos, aquando do lançamento da hasta pública de loteamento das infraestruturas de localização empresarial, o preço de base de licitação tem que estar validado por um perito externo independente e credenciado;

Qualquer concessão ou outro tipo de atribuição a terceiros para explorar as infraestruturas terá que ser efetuada de uma forma aberta, transparente e não discriminatória, estando obrigada às normas da contratação pública.

O presente procedimento de revisão regulamentar foi precedido de publicitação, nos termos do n.º 1 do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo.

Assim, no exercício da competência que a lei comete à Câmara Municipal, nos termos previstos nos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa e dos artigos 23.º, n.º 1 e n.º 2 alínea *m*), 33.º, n.º 1, alínea *ccc*), em conjugação com o artigo 25.º, n.º 1, alínea *g*), todos da Lei. n.º 75/2013, de 12 de setembro, na atual redação, foi elaborada a presente proposta de revisão ao regulamento (Regulamento n.º 166/2008) aprovado em reunião de Câmara Municipal de 22 de fevereiro de 2008 e de Assembleia Municipal de 29 de fevereiro de 2008, com a seguinte redação final:

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do previsto nos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa e dos artigos 23.º, n.º 1 e n.º 2 alínea *m*), 33.º, n.º 1, alínea *ccc*), em conjugação com o artigo 25.º, n.º 1, alínea *g*), todos, da Lei. n.º 75/2013, de 12 de setembro, na atual redação.

Artigo 2.º

Objeto e âmbito

O presente Regulamento estabelece as normas gerais de acesso, instalação, utilização e frequência no Parque Empresarial do Camporês, adiante designado por Parque Empresarial,



aplica-se a todas as entidades instaladas ou que se venham a instalar no Parque Empresarial, independentemente do título pelo qual adquiriram ou venham a adquirir esse direito.

Artigo 3.º

Princípios gerais

O regime estabelecido no presente regulamento rege-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- b) Fomentar o desenvolvimento e ordenamento comercial e industrial;
- c) Relocalizar as empresas inseridas em núcleos urbanos, promovendo a qualificação do exercício da atividade empresarial e a qualidade devida das populações que nele residem;
- d) Apoiar novas iniciativas empresariais;
- e) Criar emprego.

Artigo 4.º

Vinculação

- 1 — O presente regulamento fará parte integrante de todos os contratos a celebrar.
- 2 — O presente regulamento não desvincula a responsabilidade dos utentes instalados no Parque Empresarial quanto ao cumprimento das disposições legais e outras a que estejam obrigados.

Artigo 5.º

Caracterização

- 1 — O Parque Empresarial situa-se sito em Camporês, Freguesia de Chão de Couce, Concelho de Ansião.
- 2 — As infraestruturas do Parque Empresarial são constituídas por:
 - a) Acessos e arruamentos comuns;
 - b) Parque de estacionamento comum;
 - c) Redes principais de água, eletricidade e comunicações;
 - d) Redes principais de drenagem de águas residuais e de águas pluviais;
 - e) Rede de gás;
 - f) Equipamentos de interesse coletivo (iluminação exterior, sinalização);
 - g) Espaços verdes comuns.
- 3 — As infraestruturas são construídas pelo Município de Ansião, sem prejuízo de intervenção de entidades terceiras.

CAPÍTULO II

Atribuição e venda de lotes

Artigo 6.º

Procedimento de admissão

- 1 — Os interessados na instalação no Parque Empresarial deverão proceder à formalização da sua candidatura, através da entrega dos seguintes elementos:
 - a) Formulário de inscrição facultado pela Câmara Municipal de Ansião devidamente preenchido, com a identificação e caracterização jurídica da entidade promotora e a apresentação do projeto empresarial, incluindo:
 - i) Descrição sumária das atividades a desenvolver;
 - ii) Cronograma de desenvolvimento do projeto;
 - iii) Estimativa do valor do investimento a efetuar e do volume de negócios;
 - iv) Identificação das fontes de financiamento previstas;
 - v) Indicação do número de postos de trabalho a criar.

b) Declaração da entidade licenciadora, tratando-se de atividades sujeitas a licenciamento, a atestar a tomada de conhecimento da intenção de desenvolvimento do projeto e a indicar o grau de prioridade para os casos de relocalização empresarial, enquadrada numa estratégia regional de qualificação urbana ou ambiental;

c) Demonstrações financeiras da entidade promotora referentes aos dois últimos exercícios, quando aplicável;

d) Declarações de situação regularizada junto dos serviços de Segurança Social e das Finanças;

e) Certidão de Registo Comercial (on-line) devidamente atualizada e em vigor.

2 — Após a receção da candidatura e até ao 30.º dia seguinte, a Câmara Municipal procederá à sua avaliação e comunicará ao candidato a utente o seu resultado e demais considerações tidas por relevantes.

3 — O candidato a utente terá o prazo de 10 dias, contado da data de receção da comunicação referida no ponto anterior, para informar a Câmara Municipal sobre a atribuição de lotes efetuada, nos termos e condições indicadas.

Artigo 7.º

Atividades admitidas

1 — São admitidas atividades industriais, de armazenagem, de serviços e de comércio, exercidas por entidades públicas ou privadas.

2 — Não serão admitidas atividades que apresentem riscos consideráveis para o ambiente e ou para a segurança de pessoas e bens, a menos que estas se revelem de elevado interesse regional ou local, sendo, neste caso, necessário, um estudo de avaliação e minimização dos impactes e dos riscos significativos, e os pareceres favoráveis da Direção Regional do Ambiente, da Câmara Municipal e de outras entidades cujos pareceres se afigurem relevantes.

3 — A Câmara Municipal reserva-se o direito de recusar a instalação de atividades em que sejam antevistos conflitos ou prejuízos significativos no funcionamento e na conservação das infraestruturas do parque empresarial.

4 — A Câmara Municipal reserva-se no direito de instalar um posto de abastecimento de combustível no Parque Empresarial, não autorizando a instalação de outro, exceto para situações de abastecimento privado.

Artigo 8.º

Critérios de avaliação e admissão

As propostas de instalação no Parque Empresarial serão avaliadas segundo os seguintes fatores:

a) Caráter inovador e relevância estratégica do projeto, no contexto das políticas de desenvolvimento local e regional;

b) Mais-valias sociais, ambientais e económicas da atividade da unidade empresarial a nível local e regional;

c) Integração em estratégias ou programas de relocalização empresarial, de âmbito regional ou municipal, para qualificação urbana ou ambiental;

d) Solidez empresarial do promotor, incluindo a situação económico-financeira da empresa, garantia de financiamento do projeto e a existência de sistemas de gestão da qualidade e ou ambiental certificados;

e) Localização da Sede Social;

f) Número de postos de trabalhos a criar.

Artigo 9.º

Regime

1 — Os lotes são cedidos em propriedade plena a entidades públicas e privadas.

2 — Os lotes serão cedidos, tal como se encontram no momento da atribuição, sendo da inteira responsabilidade do respetivo adquirente efetuar os trabalhos necessários à implementação dos projetos.



Artigo 10.º

Preço de venda dos lotes

- 1 — O preço de venda de cada lote será de (euro) 10,00/m².
- 2 — O valor referido no n.º 1 poderá ser revisto anualmente, por deliberação da Câmara Municipal.
- 3 — Face ao impacto do projeto para a economia local e regional, à criação de postos de trabalho e ao investimento em I & D, poderá a Câmara Municipal conceder incentivo traduzido na redução do valor previsto no n.º 1.

Artigo 11.º

Forma de pagamento

- 1 — Para os lotes atribuídos será pago 50 % no momento da comunicação da aceitação da atribuição de acordo com o n.º 3 do artigo 6.º
- 2 — O remanescente será liquidado no dia da outorga da escritura de compra e venda.

Artigo 12.º

Realização da escritura de compra e venda

A escritura de compra e venda será realizada no máximo de 60 dias após comunicação da aceitação da atribuição de acordo com o n.º 3 do artigo 6.º

Artigo 13.º

Da entrada do projeto

O prazo máximo para entrada do projeto nos serviços competentes da Câmara Municipal de Ansião é de 6 meses após a escritura de compra e venda, com os seguintes elementos:

- a) Projetos de arquitetura, especialidades e arranjos exteriores, elaborado em conformidade com as normas deste regulamento, quando houver lugar a novas construções ou à alteração de instalações existentes;
- b) Levantamento dos aspetos ambientais significativos e apresentação das medidas preventivas e de minimização, designadamente para consumos de água, emissões poluentes nas águas residuais, produção de resíduos sólidos, líquidos e semilíquidos, emissões de poluentes atmosféricos, emissões de ruído, consumos de energia e riscos de acidentes graves;
- c) Declarações do promotor e dos responsáveis das diversas especialidades, das quais conste que o projeto cumpre os requisitos legais aplicáveis à atividade.

Artigo 14.º

Início da construção

- 1 — O prazo máximo para início das construções será de três meses após comunicação do licenciamento da construção.
- 2 — A requerimento do adquirente, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal de Ansião, poderá o prazo referido no número anterior, ser prorrogado por período de três meses.

Artigo 15.º

Da conclusão da construção

- 1 — O prazo máximo para conclusão da construção é de 12 meses após início da mesma, devendo o início da construção ser comunicado à Câmara Municipal.

2 — A requerimento do adquirente, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal de Ansião, poderá o prazo referido no número anterior ser prorrogado pelo máximo de seis meses.

3 — Excecionalmente, o prazo previsto no n.º 2 poderá ser alargado para um prazo superior, por solicitação expressa do adquirente devidamente fundamentada e aceite pela Câmara Municipal de Ansião, no entanto, a causa da fundamentação não poderá incluir motivos direta ou indiretamente imputáveis ao adquirente e o prazo total para conclusão da construção não deverá exceder na totalidade mais de vinte e quatro meses.

Artigo 16.º

Início da atividade

1 — Após a conclusão do edifício e obtidas as licenças de exploração e autorização de utilização, o adquirente dispõe de um prazo de 90 dias para iniciar a atividade empresarial.

2 — A requerimento do adquirente, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal de Ansião, poderá o prazo referido no número anterior ser prorrogado pelo prazo máximo de 30 dias.

3 — O candidato a utente deverá iniciar a sua atividade num prazo máximo, não prorrogável, de 24 meses, a contar da data de outorga da escritura de compra e venda, findo o qual, se não o fizer, perderá o direito ao lote atribuído e ao reembolso de quaisquer prestações entretanto liquidadas à Câmara Municipal.

CAPÍTULO III

Artigo 17.º

Regras urbanísticas no lote

1 — A percentagem de ocupação do solo não poderá, por cada lote, ser superior à indicada no quadro da planta síntese.

2 — A altura das edificações não poderá ser superior a 9,0 metros ao beiral das coberturas, salvo casos especiais, desde que devidamente fundamentados e autorizados pela Câmara Municipal de Ansião.

3 — Fora da área de implantação não são admitidas quaisquer construções, exceto em casos especiais, como sejam a implantação de instalações de apoio imprescindíveis ao funcionamento do estabelecimento empresarial, desde que compatíveis com as restantes regras de uso e ocupação do solo, devendo estes casos especiais ser prévia e devidamente justificados pelas empresas utentes e carecendo de aprovação da Câmara Municipal de Ansião.

4 — As construções para instalações especiais imprescindíveis ao funcionamento e estabelecimento e quando seja manifestamente impossível a sua localização no interior do edifício, não podem nunca ultrapassar uma implantação superior a 3 % da área de implantação do edifício principal.

5 — Em todos os lotes deve ser previsto espaço para estacionamento de viaturas ligeiras, para os seus funcionários e clientes e das viaturas pesadas da empresa, nos projetos de obra, em planta à escala de 1/100 ou 1/200, com indicação do limite do lote.

6 — Os acessos dos lotes deverão ser assegurados, pelos respetivos proprietários, permitindo fáceis e seguras manobras.

7 — Os muros a construir nos limites dos lotes deverão ser executados da seguinte forma:

i) Zonas confinantes com a via pública — vedação não vazada — 0,60 m, que poderá ser encimada por guardas vazadas de 1,20 m;

ii) Zonas não confinantes com a via pública — 1,20 m de vedação não vazada, que poderá ser encimada por guardas vazadas de mais 0,60 m.

8 — A implantação do edifício principal deve respeitar os afastamentos mínimos definidos na planta síntese do loteamento.

9 — Poderá ainda ser admitida a aglutinação de lotes, desde que:

- i) Se observem os afastamentos frontais e posteriores, constantes da planta de síntese;
- ii) O afastamento lateral mínimo da construção ao limite do lote resultante deverá ser de 5,0 metros;
- iii) As condições de ocupação destes lotes deverão respeitar o estipulado nos números anteriores.

CAPÍTULO IV

Condicionamentos de natureza ambiental

Artigo 18.º

Normas de proteção ambiental

1 — O adquirente deverá respeitar toda a legislação ambiental, tanto no processo de licenciamento, como nas fases de edificação, instalação empresarial, funcionamento da respetiva atividade e cessação da mesma.

2 — A suspensão temporária dos sistemas de tratamento e controlo da poluição obrigam à suspensão da atividade industrial ou empresarial, sendo os prejuízos resultantes da responsabilidade das empresas.

3 — O adquirente a instalar é responsável por dar destino adequado aos resíduos industriais que produza, podendo acordar a sua recolha, transporte, armazenamento, eliminação ou utilização, sendo da sua responsabilidade o acordo com as respetivas entidades competentes, estando obrigadas ao cumprimento da legislação em vigor, no que respeita ao encaminhamento para o destino adequado de todos os resíduos produzidos, recicláveis ou não.

4 — O adquirente que, pela natureza da atividade desenvolvida, possa provocar a emissão de poluentes, fica obrigado a minimizar esse efeito, recorrendo à utilização de tecnologias limpas e ao controlo de resíduos, poluição atmosférica e efluentes líquidos, respeitando os limites legais de emissão de substâncias poluentes.

Artigo 19.º

Tratamento de efluentes

1 — As flutuações, diárias e sazonais, e pontas de caudais dos efluentes líquidos a lançar no sistema não poderão ser suscetíveis de causar perturbações nos sistemas de drenagem e tratamento. Caso não seja possível evitar estas flutuações, o adquirente deverá tomar medidas que promovam a equalização do caudal.

2 — Antes da sua descarga nos sistemas públicos de drenagem de águas residuais, as águas residuais dos estabelecimentos comerciais/industriais devem obedecer às condições em toda a legislação geral aplicável.

Artigo 20.º

Verificação das condições de descarga

1 — A Câmara Municipal de Ansião pode exigir ao adquirente que faça prova das características dos seus efluentes mediante a realização de análises em laboratórios certificados para o efeito.

2 — A periodicidade das análises e os parâmetros a analisar serão definidos caso a caso, pela Câmara Municipal de Ansião, tendo em conta o tipo de atividade exercida.

3 — Para além das análises previstas nos pontos anteriores, poderá a Câmara Municipal de Ansião proceder a inspeções das condições de descarga, promovendo a realização de análises que entenda convenientes.

4 — Para a recolha de amostras deverão ser colocadas caixas de visita antes da ligação ao coletor municipal.



Artigo 21.º

Pré-tratamento das águas residuais

1 — O adquirente é responsável pela execução, exploração e manutenção das instalações de pré-tratamento da sua unidade comercial/industrial.

2 — As instalações de pré-tratamento serão objeto de projeto a aprovar pela Câmara Municipal de Ansião, podendo a mesma solicitar parecer à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional.

Artigo 22.º

Águas residuais, emissão de poluentes atmosféricos e ruído

1 — Ao adquirente que produza efluentes líquidos não compatíveis com o sistema geral de saneamento existente no Parque Empresarial e na rede municipal, apenas serão autorizados ao funcionamento da atividade após fazer prova de que os métodos e sistemas de tratamento a utilizar darão plena garantia de compatibilidade com o meio recetor.

2 — O adquirente deverá proceder ao tratamento das emissões gasosas, sempre que a sua atividade o exija, de modo a obedecer aos parâmetros definidos na legislação.

3 — O adquirente deverá tomar todas as providências no sentido de dar cumprimento ao disposto no Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro (Regulamento Geral do Ruído), nomeadamente no que se refere às atividades ruidosas permanentes.

Artigo 23.º

Resíduos sólidos

1 — É expressamente proibida a deposição de qualquer tipo de resíduo que não seja resíduo sólido urbano ou equiparado (resíduos sólidos especiais), nos contentores existentes, sendo a seleção, acomodação e transporte dos referidos resíduos da inteira responsabilidade de quem os produz.

2 — Todos os produtores de resíduos sólidos urbanos são responsáveis pelo bom acondicionamento dos mesmos, de forma a garantir que a deposição destes se faça em condições de higiene, sem que ocorra espalhamento ou derrame dos resíduos sólidos na via pública.

3 — O adquirente deverá promover a recolha seletiva dos resíduos na sua unidade, prevendo, para o efeito, local apropriado para a deposição separativa dos mesmos. A responsabilidade pelo transporte destes resíduos a destino final adequado será do referido proprietário.

CAPÍTULO V

Transmissão e direito de reversão

Artigo 24.º

Transmissão

1 — É expressamente proibida a transmissão onerosa ou gratuita dos lotes, antes da edificação, a terceiro.

2 — A transmissão, onerosa ou gratuita, dos edifícios implantados nos lotes ou das suas frações autónomas, carece de autorização prévia da Câmara Municipal de Ansião e não poderá, por iniciativa do candidato, ser efetuada antes de decorridos cinco anos sobre a data do início da atividade.

3 — Havendo a transmissão da posição contratual de qualquer proprietário de lote a favor de um terceiro, a alteração de atividade carece de autorização prévia da Câmara Municipal; o transmitente obriga-se a dar conhecimento dos regulamentos em vigor no Parque Empresarial ao terceiro, sendo condição de eficácia da transmissão que a aplicação de todas as disposições daqueles regulamentos se transmitam também.

4 — À Câmara Municipal fica sempre reservado o direito de preferência em qualquer contrato de transmissão que o adquirente venha a celebrar com terceiros. Para o exercício do direito de preferência, o adquirente fica obrigado a comunicar à Câmara Municipal o propósito de transmissão a terceiro com todos os elementos e condições contratuais.

5 — O incumprimento do estabelecido no presente artigo implica a reversão do lote nos termos do artigo 25.º

Artigo 25.º

Direito de reversão

1 — O não cumprimento por parte do adquirente de qualquer dos prazos estabelecidos no presente regulamento, bem como do estabelecido no clausulado do mesmo regulamento, determina a reversão e o regresso do(s) lote(s) alienados ao património da Câmara Municipal de Ansião no estado em que se encontre(m), com posse imediata do(s) mesmo(s), não assistindo ao adquirente o direito a qualquer indemnização a título de eventuais obras, edificações ou benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias, entretanto ali realizadas, salvo autorização expressa e ou entendimento contrário, por parte da Câmara Municipal de Ansião.

2 — Salvo em caso de autorização expressa, todos os lotes objeto da cláusula de reversão, regressados ao património da Câmara Municipal de Ansião, passam livres de qualquer ónus ou encargos.

CAPÍTULO VI

(Área Norte IC8/Ansião/6.ª fase)

Disposições especiais para a Instalação, Utilização e Aquisição de Lotes no Parque Empresarial do Camporês (Área Norte IC8/Ansião/6.ª fase)

Artigo 26.º

Disposições especiais/Objeto e âmbito

O presente Capítulo estabelece as normas especiais de instalação, utilização e aquisição de lotes no Parque Empresarial do Camporês para a área Norte IC8/Ansião/6.ª fase, de aplicação a todas as entidades, pessoas singulares ou coletivas, nacionais ou estrangeiros, residentes ou sediadas, ou não, no concelho de Ansião, que cumpram com os requisitos legais para o exercício da sua atividade económica e/ou financeira a desenvolver neste espaço empresarial.

SECÇÃO I

Instalação e utilização de Lotes no Parque Empresarial do Camporês (Área Norte IC8/Ansião/6.ª fase)

SUBSECÇÃO I

Regras Urbanísticas

Artigo 27.º

Regras urbanísticas nos lotes

1 — A percentagem de ocupação do solo não poderá, por cada lote, ser superior à indicada no quadro da planta síntese, nem serão admitidas quaisquer construções fora da área prevista na mancha de implantação, que consta dessa planta, exceto em situações especiais, devidamente justificadas e desde que previstas nas normas legais e regulamentares aplicáveis.

2 — A altura das fachadas das edificações não poderá ser superior a 9,0 metros, salvo casos especiais, desde que devidamente fundamentados e autorizados pela Câmara Municipal de Ansião.

3 — Em todos os lotes deve ser previsto espaço para estacionamento, cujo dimensionamento deverá cumprir com as normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente com o Regulamento do PDM.

4 — Os muros a construir nos limites dos lotes deverão ser, preferencialmente, executados da seguinte forma:

i) Zonas confinantes com a via pública — vedação não vazada — até 1,20 m, que poderá ser encimada por guardas vazadas de 0,80 m;

ii) Zonas não confinantes com a via pública — 1,40 m de vedação não vazada, que poderá ser encimada por guardas vazadas de mais 0,60 m.

5 — Admitem-se alturas diferentes das recomendadas, desde que devidamente justificadas e sujeitas a apreciação da Câmara Municipal.

6 — Poderá ser admitida a aglutinação de lotes, desde que:

i) Se observem os afastamentos frontais e posteriores, constantes da planta de síntese;

ii) O afastamento lateral mínimo da construção ao limite do lote resultante deverá ser de 5,0 metros, ou o mínimo previsto para o afastamento do edifício a esse mesmo limite, antes da aglutinação;

iii) As condições de ocupação destes lotes deverão respeitar o estipulado nos números anteriores.

SUBSECÇÃO II

Impactos Socioeconómicos Positivos

Artigo 28.º

Impactos socioeconómicos positivos

No procedimento de seleção das candidaturas aos lotes da área Norte IC8/Ansião/6.ª fase, valorizar-se-á a adoção, em fase de exploração, das seguintes medidas potenciadoras de impactos socioeconómicos positivos, tais como:

a) Fomento da capacidade de atração de empresas de maior incorporação de conhecimento e tecnologia, qualificando a mão-de-obra local;

b) Promoção da multifuncionalidade do PEC e da partilha de infraestruturas e de equipamentos;

c) Cooperação entre centros tecnológicos, de formação e de incubação e empresas;

d) Adoção de medidas de proteção, gestão e eficiência ambiental;

e) Adoção de soluções de mobilidade sustentável;

f) Dinamização da criação de emprego e desenvolvimento das atividades económicas na envolvente, permitindo a fixação de população e a melhoria das condições de vida.

SUBSECÇÃO III

Proteção e Gestão Ambiental

Artigo 29.º

Proteção e Gestão Ambiental

1 — Sem prejuízo do previsto no Capítulo IV do presente regulamento “Condicionamentos de natureza ambiental”, ao adquirente de lotes do Parque Empresarial do Camporês (área Norte IC8/Ansião/6.ª fase), na fase de exploração, impor-se-á ainda a adoção das seguintes medidas de proteção e gestão ambiental:

a) As unidades industriais a instalar ficam ainda sujeitas ao cumprimento individual da legislação vigente que respeita à qualidade do ar ambiente e, especificamente, às emissões atmosféricas;



b) As unidades industriais e/ou serviços a instalar obrigam-se ao cumprimento do Regulamento Geral do Ruído como forma de prevenção e controlo da poluição sonora, visando a salvaguarda da saúde humana e o bem-estar das populações.

2 — As unidades que produzam efluentes não equiparados a domésticos no processo produtivo obrigam-se, ainda, à apresentação de um projeto de pré-tratamento de efluentes a instalar no sistema, sujeito a aprovação pela entidade licenciadora, bem como, quando aplicável, a:

a) Garantir meios de contenção e limpeza imediata no caso de ocorrência de derrame de óleos, combustíveis, ou outra substância tóxica, devendo os produtos derramados ou utilizados para recolha do derrame ser tratados como resíduos;

b) Realizar um pré-tratamento de efluentes não equiparados a domésticos previamente à sua descarga na rede de saneamento, devendo garantir os parâmetros de descarga preestabelecidos pela entidade gestora do sistema de recolha de águas residuais, à data do licenciamento.

SECÇÃO II

Disposições especiais para aquisição de Lotes no Parque Empresarial do Camporês (Área Norte IC8/Ansião/6.ª fase)

SUBSECÇÃO I

Seleção e Venda de Lotes sujeitos a hasta pública

Artigo 30.º

Fase de pré-seleção

Os procedimentos de venda de lotes por hasta pública são antecidos por uma fase de pré-seleção de candidaturas.

Artigo 31.º

Tipos de Procedimentos

A venda de lotes é efetuada nas seguintes formas:

- a) Hasta pública; ou
- b) Reconhecimento de especial interesse público municipal.

Artigo 32.º

Candidatos

Os candidatos podem ser singulares ou coletivos, nacionais ou estrangeiros, residentes ou sediados, ou não, no concelho de Ansião, que cumpram os requisitos legais para o exercício da atividade económica e/ou financeira que pretendam instalar.

Artigo 33.º

Início dos Procedimentos

Sempre que a Câmara Municipal considere oportuno, serão enunciados os lotes disponíveis para venda na Área Norte IC8/Ansião.

Artigo 34.º

Anúncio

A Câmara Municipal divulgará a sua deliberação por edital a publicar nos sítios do costume, no site oficial e ainda nos demais meios de comunicação julgados convenientes.

Artigo 35.º**Candidatura**

1 — Os interessados deverão apresentar, no prazo fixado no anúncio, a sua candidatura através de formulário próprio disponível no site <https://www.cm-ansiao.pt> ou presencialmente, no serviço de atendimento da Câmara Municipal de Ansião.

2 — Os interessados poderão ainda apresentar propostas espontâneas, as quais serão consideradas no procedimento de alienação que se realizará em momento imediatamente posterior à sua apresentação, devidamente instruídas.

3 — O formulário deve ser acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Interessado pessoa singular — Identificação do interessado com o nome completo, morada, cartão de cidadão/Bilhete de Identidade, NIF, e-mail e contacto telefónico;
- b) Interessado pessoa coletiva — certidão permanente da sociedade identificando o representante legal da sociedade e elementos mencionados na alínea a) referentes ao representante legal;
- c) Certidão de regularidade contributiva emitida pela Segurança Social;
- d) Certidão de regularidade de dívidas e impostos emitida pela Autoridade Tributária;
- e) Identificação do(s) lote(s) pretendido(s), podendo apresentar proposta(s) alternativa(s);
- f) A atividade a ser desenvolvida, especificando se se trata de uma empresa nova, criação de sucursal/filial ou de transferência de empresa e neste caso, de que local;
- g) O número de postos de trabalho a criar;
- h) O montante de investimento a realizar;
- i) As fases e calendarização do projeto de investimento (prazos a cumprir no faseamento da construção e de início da respetiva laboração);
- j) Outros dados que possam influenciar na seleção das candidaturas, atendendo aos fatores de ponderação, designadamente quanto aos impactos socioeconómicos positivos enunciados no artigo 28.º do presente regulamento;
- k) Declaração de conhecimento e aceitação expressa do presente regulamento.

4 — Na falta de indicação de qualquer dos elementos e/ou de algum dos documentos mencionados no número anterior, o candidato disporá de cinco dias (úteis) para proceder à sua junção, sob pena de exclusão da sua candidatura, exceto se tal não lhe for imputável;

5 — Sempre que se julgue necessário pode ser solicitado ao candidato elementos complementares, concedendo-lhe um prazo máximo de 5 dias (úteis), sob pena de se considerar sem efeito a respetiva candidatura.

Artigo 36.º**Comissão de Análise**

A Câmara Municipal designará uma comissão de análise, a compor por um elemento do executivo municipal e por dois técnicos dos serviços municipais, que avaliará e que conduzirá o procedimento de hasta pública.

Artigo 37.º**CrITÉRIOS de seleção**

1 — A seleção das candidaturas basear-se-á na avaliação do interesse socioeconómico do projeto empresarial a instalar no concelho, tendo por base, designadamente, a ponderação dos seguintes fatores:

- i) Número de trabalhadores da empresa;
- ii) Postos de trabalho a criar;
- iii) A pretensão de localizar ou deslocalizar a sede de empresa para o concelho de Ansião;
- iv) Montante do investimento a realizar;
- v) Tipologia de investimento;
- vi) Impactos socioeconómicos positivos, enunciados no artigo 28.º do presente regulamento.



2 — A ponderação dos critérios para a seleção dos candidatos aos lotes a disponibilizar, será aprovada pela Câmara Municipal aquando da abertura do seu procedimento (de seleção, atribuição e venda).

Artigo 38.º

Decisão

1 — A Comissão analisa as propostas e remete o processo para decisão da Câmara Municipal.

2 — Existindo apenas um candidato ao(s) lote(s) submetido(s), a Câmara Municipal pode decidir pela atribuição pelo preço base ao único candidato, exceto nos casos em que a proposta apresentada não corresponda às opções estratégicas para o desenvolvimento económico do Município.

3 — No caso de a(s) proposta(s) poder configurar um especial interesse socioeconómico para o concelho, a mesma poderá ser remetida para uma segunda fase de reconhecimento de especial interesse municipal, não lhe sendo aplicável o procedimento de hasta pública.

4 — A decisão contém a lista dos candidatos excluídos, dos que seguem para hasta pública e dos que são remetidos para Reconhecimento especial de Interesse Municipal.

5 — Os candidatos são notificados da decisão da Câmara Municipal.

6 — Os candidatos dispõem de 10 dias para se pronunciarem em sede de audiência prévia.

SUBSECÇÃO II

Procedimento de Hasta Pública

Artigo 39.º

Ato público

O ato público decorrerá em data, hora e local fixado para o efeito pela Comissão de Análise.

Artigo 40.º

Direção do Procedimento

A hasta pública é dirigida pela comissão designada nos termos do previsto no artigo 36.º do presente regulamento.

Artigo 41.º

Hasta pública

1 — Declarado aberto o ato público, a Comissão de análise procede à identificação da hasta pública e à identificação dos candidatos selecionados.

2 — Os representantes das pessoas singulares e coletivas devem estar dotados de instrumentos legais necessários à participação e prática dos atos no procedimento público.

3 — É aberta a hasta pública, iniciando-se com a enunciação dos candidatos admitidos e das regras de licitação.

4 — A licitação termina quando tiver sido anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.

5 — Terminada a licitação e a atribuição dos lotes, o elemento que preside à comissão de análise anuncia a quem será vendido o lote.

6 — Do ato é lavrada ata que é notificada pela comissão de análise a todos os candidatos para o exercício do direito de audiência prévia.

7 — Decorrido o prazo de audiência prévia, a ata é enviada para deliberação de Câmara Municipal, a quem competirá emitir o ato final de atribuição.

SUBSECÇÃO III

Reconhecimento Especial de Interesse Público Municipal

Artigo 42.º

Procedimento de Reconhecimento Especial de Interesse Municipal

1 — A Comissão de Análise remete à Câmara Municipal, para deliberação, a proposta da(s)candidatura(s) que poderão configurar um especial interesse socioeconómico para o município.

2 — Em caso de aprovação da proposta referida no número anterior, a Câmara Municipal remeterá a mesma à Assembleia Municipal para deliberação de reconhecimento especial de interesse municipal.

Artigo 43.º

Reconhecimento Especial de Interesse Municipal

1 — A atribuição do reconhecimento especial de interesse municipal implica a imediata atribuição do lote pretendido na candidatura.

2 — Ficarão consignados em ata o reconhecimento mencionado no número anterior, o nome do candidato, o valor da venda e o lote atribuído.

SECÇÃO III

Transmissão, Direito de Preferência e Reversão de Lotes no Parque Empresarial do Camporês (Área Norte IC8/Ansião/6.ª fase)

Artigo 44.º

Transmissão e Direito de Preferência

1 — É expressamente proibida a transmissão onerosa ou gratuita de lotes, antes da edificação, a terceiro.

2 — Sem prejuízo do referido no número seguinte, a transmissão, onerosa ou gratuita, dos edifícios implantados nos lotes ou das suas frações autónomas, carece de autorização prévia da Câmara Municipal de Ansião e não poderá, por iniciativa do candidato, ser efetuada antes de decorridos cinco anos sobre a data do início da atividade.

3 — Em casos excecionais de interesse público e mediante a autorização expressa da Câmara Municipal de Ansião, a transmissão referida nos números anteriores poderá ocorrer em qualquer altura nos termos do previsto nos números seguintes.

4 — Havendo transmissão da posição contratual de um qualquer proprietário de lote ou parcela a favor de um terceiro, a alteração de atividade carece ainda de autorização prévia da Câmara Municipal, obrigando-se o transmitente a dar conhecimento dos regulamentos em vigor no Parque Empresarial do Camporês ao terceiro.

5 — Sendo ainda condição de eficácia da transmissão que a aplicação de todas as disposições daqueles regulamentos igualmente se transmitam ao terceiro por ato notarial, sujeito a registo.

6 — Ao Município de Ansião ficará sempre reservado o direito de preferência em qualquer contrato de transmissão que o adquirente venha a celebrar com terceiros, ficando o adquirente obrigado a comunicar à Câmara Municipal o propósito da transmissão do lote ou dos lotes a terceiro, com todos os seus elementos e condições contratuais.

7 — O incumprimento do estabelecido no presente artigo, implica o exercício do direito de reversão previsto nos artigos seguintes.

Artigo 45.º

Direito de Reversão

1 — Após a realização da escritura de compra e venda e/ou do respetivo contrato promessa de compra e venda, o não cumprimento por parte do adquirente de qualquer dos prazos estabelecidos no presente regulamento, bem como do estabelecido no clausulado do mesmo regulamento, determina a reversão e o regresso do(s) lote(s) alienados ao património do Município de Ansião no estado em que se encontre(m), com posse imediata do(s) mesmo(s), salvo autorização expressa e/ou entendimento contrário por parte da Câmara Municipal de Ansião.

2 — Nos casos referidos no número anterior, não assiste ao adquirente o direito a qualquer indemnização a título de eventuais obras, edificações ou benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias, entretanto ali realizadas.

3 — Salvo em caso de autorização expressa pela Câmara Municipal de Ansião, todos os lotes objeto da cláusula de reversão, regressados ao património do Município de Ansião, passam livres de quaisquer ónus ou encargos.

Artigo 46.º

Reversão

1 — Verificando-se qualquer causa de reversão, poderá ser dado início ao respetivo procedimento, recorrendo o Município a quaisquer meios disponíveis para operar a reversão, nomeadamente através da prática de ato administrativo ou através de meios judiciais.

2 — A Câmara Municipal de Ansião poderá desencadear as diligências de reversão mesmo em caso de insolvência da empresa, ou execução de garantias, tendo sempre em vista que o lote ou parcela sejam utilizados para fins previstos no Regulamento, o mais célere possível.

3 — No âmbito da deliberação de ordem de reversão, poderá ser fixada data para outorga da escritura que a titule.

4 — A Câmara Municipal, em caso de não entrega do lote ou parcela, ou de não comparência dos interessados para a outorga da escritura, procederá às diligências que forem necessárias para tomar posse administrativa do lote ou parcela, bem como às diligências relativas à reversão da propriedade.

5 — A não entrega do lote ou parcela após a sua notificação, implica que a reversão subsequente se efetue com o dever de indemnização ao Município de Ansião sobre o valor do lote ou parcela, em percentagem, por cada mês de calendário, até à investidura do Município na propriedade, estendendo-se tal obrigação ao detentor de qualquer direito sobre o bem que o não cancele, ainda que sem contrapartida municipal, depois de verificados os pressupostos da reversão e na sequência de notificação.

6 — A cláusula de reversão constante no presente artigo tem a natureza de condição resolutiva nos termos dos artigos 270.º e ss. do Código Civil e está sujeita a registo obrigatório nos termos previstos no Código do Registo Predial.

SECÇÃO IV

Direito subsidiário

Artigo 47.º

Direito subsidiário

1 — Em tudo o que não contrarie o previsto no presente capítulo (Capítulo VI) para a aquisição de lotes (Área Norte IC8/Ansião/6.ª fase), aplicar-se-ão, subsidiariamente, as normas gerais antes previstas no presente regulamento (as constantes do Capítulo I ao Capítulo V).

2 — As referências legais e regulamentares entendem-se feitas nas versões em vigor à data da publicação do presente Regulamento, considerando-se, no entanto, automaticamente reporta-

das a normativos legais que posteriormente as venham substituir, alterar ou revogar, desde que se dirijam às matérias ora regulamentadas e não as alterem substancialmente.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 48.º

Utilização

Nenhum adquirente pode utilizar ou permitir a utilização do lote e das instalações existentes no mesmo, ainda que gratuitamente, para finalidade e atividade diversa da contratualmente estabelecida, salvo se previamente autorizado, caso a caso, pela Câmara Municipal de Ansião.

Artigo 49.º

Registo de ónus

As presentes alterações ao regulamento, quando aplicáveis, após a sua publicação, farão parte integrante de todas as escrituras de compra e venda a realizar e de qualquer contrato de transmissão cujo o objeto sejam os lotes que integram o Parque Empresarial do Camporês, sendo obrigatório o registo do ónus de reversão e da cláusula de cumprimento das condições e regras deste regulamento na Conservatória do Registo Predial da Ansião.

Artigo 50.º

Prazos

Os prazos estabelecidos no presente regulamento contam-se de acordo com as regras previstas no Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 51.º

Competência fiscalizadora

1 — A fiscalização das disposições do presente regulamento compete à Câmara Municipal de Ansião.

2 — Aos funcionários da Câmara Municipal de Ansião, em serviço de fiscalização, deve ser facultado o acesso às empresas implantadas no Parque Empresarial do Camporês e apresentados os documentos justificadamente solicitados.

Artigo 52.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento serão resolvidos pela Câmara Municipal de Ansião, com observância da legislação em vigor.

Artigo 53.º

Proteção de dados

1 — Os dados pessoais fornecidos pelas entidades candidatas destinam-se, exclusivamente, à instrução da candidatura prevista neste regulamento, sendo o Município de Ansião responsável pelo seu tratamento.



2 — É garantida a confidencialidade e o sigilo no tratamento dos dados em conformidade com a legislação em vigor, ficando ainda garantido o direito de acesso, de retificação e de eliminação sempre que os seus titulares o solicitem.

Artigo 54.º

Entrada em vigor

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

315336502