





O presente Regulamento estabelece as regras e as condições que regem a transmissão e utilização dos lotes localizados na AAE Mirandela.

### **Artigo 3.º**

#### **Âmbito territorial**

O âmbito de aplicação do presente regulamento diz respeito a todos os espaços públicos, cujo instrumento de gestão territorial em vigor, qualifique o solo como espaço para atividades económicas.

### **Artigo 4.º**

#### **Âmbito de aplicação**

As condições de utilização dos lotes, dos prazos de instalação de indústrias e atividades permitidas aplicam-se a todos os adquirentes, a qualquer título, na vigência do presente regulamento.

### **Artigo 5.º**

#### **Edificabilidade**

1. A AAE Mirandela está qualificada no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, para efeitos de uso do solo, como um espaço de atividades económicas, destinada à instalação de atividades industriais e empresariais, bem com outras funções complementares.
2. Os fins a que se destinam os lotes e as atividades económicas e empresariais a que estes podem ser afetos, bem como a tipologia das edificações que neles possam ser implementadas, devem respeitar o Plano Diretor Municipal, o Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Mirandela, as especificações do Programa do Procedimento de cada aviso bem como as restantes normas legais e regulamentares em vigor em matéria de ordenamento do território, ambiente e urbanismo.
3. A admissão de atividades económicas carece de aprovação prévia por parte da Câmara Municipal, podendo uma candidatura ser rejeitada, de modo devidamente fundamentado, caso se verifique uma das seguintes situações:
  - a. A atividade a desenvolver pela empresa candidata ser suscetível de causar danos ambientais significativos para a comunidade local;
  - b. A atividade a desenvolver pela empresa candidata possa gerar conflitos ou prejuízos significativos no funcionamento e na conservação das infraestruturas da AAE Mirandela, tornando-a incompatível com a lógica de funcionamento da mesma.

### **Artigo 6.º**

#### **Gestão da AAE Mirandela e Comissão de Análise**

1. A gestão da AAE Mirandela é da responsabilidade do Município de Mirandela, através da Câmara Municipal.
2. Caberá à Câmara Municipal de Mirandela a definição e acompanhamento da estratégia de captação de investimento, promoção e alienação dos lotes, bem como a implementação dos instrumentos de planeamento e gestão em vigor.
3. É da responsabilidade da Câmara Municipal a verificação do cumprimento das normas do presente regulamento e a fiscalização da observância de todos os pressupostos apresentados pelos candidatos e adquirentes dos lotes.
4. É criada uma Comissão de Análise, por deliberação da Câmara Municipal de Mirandela, constituída por número ímpar de elementos, até um máximo de cinco, a quem caberá acompanhar o procedimento de alienação dos lotes, que deverá constar no Programa do Procedimento definido no artigo 8.º, bem como fiscalizar o cumprimento das candidaturas.

## **Capítulo II - Processo de Candidatura**

### **Artigo 7.º**

#### **Condições Gerais de Acesso**

1. Podem ser candidatos à aquisição de lotes da AAE Mirandela, nos termos do presente Regulamento, as sociedades legalmente constituídas que:
  - a. Tenham a sua situação contributiva regularizada perante a segurança social e a autoridade tributária, ambas regularizadas em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;
  - b. Não sejam devedoras do Município de Mirandela;
  - c. Não se encontrem em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação da atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de património ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respetivo processo pendente, salvo quando se encontrarem abrangidas ou tenham pendente um plano de recuperação de empresas, judicial ou extrajudicial, previsto na lei;
2. Podem ainda candidatar-se os empresários em nome individual que cumpram os requisitos previstos no número anterior, quando aplicável.
3. Serão excluídas as candidaturas de empresários em nome individual, quando o seu cônjuge ou pessoa com quem viva em condições análogas às dos conjugues, tenham apresentado candidatura à aquisição de lotes da AAE Mirandela.

### **Artigo 8.º**

#### **Programa do Procedimento**

1. O Programa do Procedimento é aprovado pela Câmara Municipal, onde constarão os seguintes elementos:
  - a. Forma e prazo de apresentação de candidaturas;
  - b. Preço por m<sup>2</sup> e respetivas condições de pagamento;
  - c. Descrição dos lotes disponíveis e suas características;
  - d. Possibilidade de candidatura à aquisição de lotes individuais ou múltiplos confinantes, quando o projeto de investimento o justifique;
  - e. Critérios de avaliação das candidaturas;
  - f. Outras condições específicas.
2. O procedimento inicia-se com a publicação do Aviso de Abertura, no portal do Município de Mirandela ([www.cm-mirandela.pt](http://www.cm-mirandela.pt)).
3. As peças do procedimento encontram-se estar disponíveis para consulta por qualquer interessado nos serviços do Município e no sítio institucional deste.

#### **Artigo 9.º**

#### **Apresentação de candidaturas**

1. As candidaturas serão apresentadas em formato eletrónico de acordo com o formulário de candidatura disponibilizado no Programa do Procedimento.
2. As candidaturas e os documentos que as acompanham devem ser apresentados nos termos definidos e nos prazos estabelecidos no Programa do Procedimento.

### **Capítulo III - Processo de Admissão e Avaliação das Candidaturas**

#### **Artigo 10.º**

#### **Admissão das Candidaturas**

1. A Comissão de Análise, findo o prazo para apresentação das candidaturas, procederá à respetiva verificação das mesmas, nos termos do Programa do Procedimento.
2. As candidaturas que não reúnam as condições gerais de acesso previstas no artigo 7.º são excluídas pela Comissão de Análise.
3. 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.
4. Findo o prazo da audiência prévia, a Comissão de Análise designada pela Câmara Municipal de Mirandela pronuncia-se, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sobre as alegações que tiverem sido apresentadas, procedendo à notificação da lista de candidaturas admitidas.









- entrada nos serviços competentes do Município, num prazo máximo de 5 (cinco) meses, contados da data de celebração do contrato de promessa de compra e venda.
2. O início da construção deverá iniciar-se num prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da data de emissão do alvará de licença de construção.
  3. A conclusão da obra deverá ocorrer num prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de emissão do alvará de licença de construção.
  4. Para efeitos do disposto no número anterior, entende-se por conclusão da obra o levantamento da autorização de utilização.
  5. A entrada em funcionamento da atividade económica deverá ocorrer no prazo de 4 (quatro) meses, contados da data de emissão da autorização de utilização.
  6. Em casos excecionais e devidamente fundamentados a Câmara Municipal poderá prorrogar os prazos previstos nos números anteriores, até ao limite de 10 (dez) meses adicionais, a pedido do adquirente do lote e em função das razões invocadas, ficando sujeito às penalizações do presente regulamento.
  7. O adquirente do lote fica obrigado a executar a operação urbanística nos termos previstos no pedido de licenciamento aprovado, incluindo a execução dos arranjos exteriores e dar cumprimento integral ao projeto empresarial constante da candidatura apresentada no procedimento que antecedeu a alienação do lote.

### **Artigo 18.º**

#### **Isenção de taxas de licenciamento**

Para efeito de licenciamento, os adquirentes dos lotes ao abrigo do presente regulamento, ficam isentos do pagamento da taxa inicial de apreciação da operação urbanística.

### **Artigo 19.º**

#### **Alienação, cessão de exploração**

1. Não é permitida a alienação dos lotes e infraestruturas concluídos, durante os primeiros 5 (cinco) anos, iniciando-se a contagem do prazo a partir da entrada em funcionamento da atividade económica.
2. No caso de morte ou invalidez que impossibilite o exercício da atividade do proprietário, pode excecionalmente operar-se a alienação, cessão de exploração ou arrendamento do lote.
3. Na situação prevista no n.º 2 do presente artigo, todos os ónus ou encargos bem como quaisquer outras obrigações impostas pelo Município aos proprietários do lote, transmitem-se ao novo adquirente desse lote, independentemente da forma de aquisição, sendo que os novos adquirentes ficam obrigados ao pleno e integral cumprimento das regras previstas no presente Regulamento e legislação em vigor.
4. 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 garantias dos capitais mutuados, as quais subsistirão sob a responsabilidade do tomador do crédito no caso de reversão dos lotes a favor do Município de Mirandela.

5. 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, ou no caso da entidade bancária se manter proprietária, os adquirentes ficam obrigados ao cumprimento do presente regulamento, nomeadamente o cumprimento integral da candidatura, sob pena de reversão do lote a favor do Município.
6. Pelo maior preço obtido em praça, será dada preferência ao Município de Mirandela, ficando o exequente obrigado a notificar a Câmara Municipal, por escrito, através de carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias, do dia e hora da praça ou da adjudicação.

### **Artigo 20.º**

#### **Direito de preferência**

1. O Município de Mirandela goza do direito de preferência, com eficácia real, em caso de alienação, a qualquer título, dos lotes/construções neles implantados.
2. O proprietário que pretenda alienar o(s) lote(s) adquirido(s) nos termos do presente Regulamento ou as construções nele(s) 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 Mirandela 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.

### **Artigo 21.º**

#### **Mudança de atividade**

1. Os lotes são vendidos para o exercício de uma determinada atividade, de acordo com a candidatura apresentada.
2. Em casos excecionais, poderá a Câmara Municipal autorizar a instalação de unidades industriais, de comércio ou serviço diferente ou ainda a mudança de atividade, desde que tal seja requerido de modo fundamentado que justifique a alteração.

## **Capítulo V - Gestão e Utilização**

### **Artigo 22.º**

#### **Deveres do Município**

1. Compete ao Município de Mirandela fiscalizar o cumprimento do presente regulamento.

2. É da competência do Município de Mirandela a determinação da localização e forma de sinalização informativa das empresas instaladas, bem como a promoção de todas as diligências necessárias ao bom funcionamento da AAE Mirandela.
3. O Município de Mirandela compromete-se a prestar, através de si ou de terceiros, de forma continua e eficaz, os seguintes serviços nas áreas de utilização comum:
  - a. Limpeza;
  - b. Manutenção e conservação dos espaços verdes existentes;
  - c. Manutenção da sinalização rodoviária e dos arruamentos;
  - d. Iluminação dos arruamentos;
  - e. Recolha de resíduos sólidos urbanos, de acordo com o plano de gestão de resíduos da AAE Mirandela a aprovar.

### **Artigo 23.º**

#### **Obrigações dos adquirentes**

1. Os adquirentes de lotes ao abrigo do presente regulamento ficam obrigados a observar as especificações constantes do presente regulamento, dos demais instrumentos de planeamento em vigor e todas as disposições regulamentares que o venham alterar, revogar e/ou substituir, bem como dos demais regulamentos municipais em vigor.
2. Os adquirentes dos lotes vinculam-se ao cumprimento integral das condições da candidatura apresentada, bem como legislação aplicável, ficando obrigados a, anualmente e durante os primeiros 5 (cinco) anos de atividade, fornecerem ao Município de Mirandela os documentos comprovativos do valor do investimento realizado e da criação e manutenção dos postos de trabalho criados nos termos definidos no Programa do Procedimento e de acordo com a candidatura apresentada, através do envio dos documentos de registo de pessoal na segurança social, com a indicação dos novos postos de trabalho criados, juntando cópias dos respetivos contratos laborais, bem como prova dos valores de remuneração auferidos e outros documentos que sirvam de prova em relação aos compromissos da candidatura.
3. Constituem obrigações dos adquirentes dos lotes:
  - a. Obrigatoriedade de responder aos inquéritos que serão fornecidos pelo Município de Mirandela com o objetivo de recolha e atualização da informação referente às empresas instaladas na AAE Mirandela, onde se englobam os valores referentes ao consumo de energia e água, número e qualificação dos postos de trabalho, entre outras informações;
  - b. Manter os edifícios e restantes construções em bom estado de conservação executando nestes todas as obras de manutenção necessárias com devida regularidade;
  - c. Manter as infraestruturas e equipamentos exteriores em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
  - d. Gerir a manutenção dos espaços verdes, no interior do lote.

- e. Manter a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote;
  - f. Deter contentores de resíduos sólidos urbanos e os restantes contentores para materiais recicláveis, nomeadamente para o papel, plástico e vidro, de acordo com as especificações do plano de gestão de resíduos da AAE Mirandela, e manter os mesmos bem conservados e localizados no interior das instalações;
  - g. Efetuar a reciclagem dos resíduos e fornecer ao Município de Mirandela os dados sobre os tipos de resíduos produzidos, as quantidades, os processos de geração dos resíduos e as formas de armazenamento;
  - h. Cumprir e fazer cumprir pelos membros dos seus órgãos sociais, trabalhadores, clientes, fornecedores e visitantes o disposto no presente regulamento;
  - i. Permitir ao Município de Mirandela, o acesso aos lotes e construções neles edificadas, por si ou através dos seus representantes legais ou institucionais;
  - j. Permitir o acesso aos equipamentos sob gestão do Município que se encontrem nas instalações que ocupam para fins de manutenção e reparação;
  - k. Manter em vigor, seguros de responsabilidade civil e seguros multirriscos sobre as suas instalações que cubram riscos de incêndios, explosão e outros riscos relevantes para as atividades económicas exercidas;
  - l. Comunicar ao Município de Mirandela quaisquer situações detetadas que possam prejudicar o funcionamento da AAE Mirandela e/ou a degradação e destruição das infraestruturas e outros bens comuns;
  - m. Manter os lotes limpos, sem vegetação, e vedados, enquanto não iniciarem a execução das obras de construção a executar no lote de acordo com o projeto apresentado, não sendo permitido o depósito temporário de resíduos nem substâncias perigosas ou poluentes.
4. Os adquirentes dos lotes não podem permitir que terceiros utilizem, a título gratuito ou oneroso, qualquer área das suas instalações ou áreas comuns, salvo se previamente autorizados pela Câmara Municipal.

## **Capítulo VI - Incumprimentos**

### **Artigo 24.º**

#### **Penalizações**

- 1. Em caso de incumprimento dos prazos fixados no artigo 17.º, a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização, por cada mês de atraso ou fração de mês, em montante correspondente a 10% do valor da alienação do lote.
- 2. Em caso de incumprimento do projeto de investimento a desenvolver no lote de acordo com a candidatura apresentada pelo concorrente no Programa do Procedimento, a Câmara Municipal pode

aplicar uma penalização de acordo com o especificado no Programa de Procedimento, tendo em conta os diferentes parâmetros fixados dos critérios de apreciação.

3. Em caso de incumprimento da(s) alínea(s) prevista(s) no n.º 3 do artigo 23.º, a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização, por cada mês de atraso ou fração de mês, em montante correspondente a 1% do valor da alienação do lote.

### **Artigo 25.º**

#### **Incumprimentos**

1. Se, após as prorrogações dadas e aplicadas as penalizações referidas nos n.º(s) 1 a 2 do artigo anterior, o adquirente do lote se mantiver em situação de incumprimento, pode a Câmara Municipal resolver o contrato de compra e venda, com todos os efeitos legais, com o fundamento em incumprimento definitivo do contrato por facto imputável ao adquirente, procedendo o Município de Mirandela às diligências para a reversão imediata do lote, acionando a cláusula de reversão prevista no contrato celebrado.
2. Em caso de resolução do contrato de compra e venda, o lote, as benfeitorias executadas neste, bem como o(s) edifício(s) ou edificações nele existentes, reverterem para o domínio privado do Município de Mirandela, sem que a empresa tenha direito a qualquer indemnização e perdendo o adquirente do lote o montante do preço pago por este aquando da aquisição do lote.
3. Para efeitos do disposto no presente artigo, fica reconhecido ao Município de Mirandela o privilégio à execução imediata.

### **Artigo 26.º**

#### **Cessaçã o de Laboraçã o**

1. Nos primeiros 5 (cinco) anos de laboraçã o ou exercí cío da atividade econó mica, o Município de Mirandela pode resolver o contrato de compra e venda, adotando para o efeito os procedimentos previstos nos n.º(s) 2 a 3 do artigo anterior, em caso de ocorrência da cessaçã o da laboraçã o ou da atividade econó mica ou suspensã o desta por período superior a 12 (doze) meses, sem que seja apresentado à Câmara Municipal de Mirandela fundamento para tal cessaçã o ou suspensã o, bem como plano para o recomeço/retoma da laboraçã o e da atividade econó mica, indicando expressamente os prazos para o efeito ou, no caso deste ser apresentado, não serem cumpridos os prazos e as condições estabelecidas no mesmo.
2. Considera-se não laboraçã o ou não funcionamento a não manutençã o de quaisquer postos de trabalho, o encerramento de portas em horário de funcionamento, a abertura sem qualquer laboraçã o ou funcionamento, ou a não apresentaçã o de contas relativas ao último ano.

## **Capítulo VII - Disposições finais**

### **Artigo 27.º**

#### **Dúvidas e Omissões**

As dúvidas ou omissões relativas à interpretação e aplicação do presente Regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal de Mirandela, com observância da legislação em vigor.

### **Artigo 28.º**

#### **Norma Revogatória**

A partir da entrada em vigor do presente Regulamento, considera-se revogado o “Regulamento da Zona Industrial de Mirandela”, salvo nos casos cujo procedimento de atribuição da propriedade plena dos lotes ainda não esteja concluído.

### **Artigo 29.**

#### **Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte à da sua publicação no Diário da República.

Aprovado em reunião de Câmara Municipal de 22/06/2023;

Aprovado em sessão da Assembleia Municipal de 30/06/2023.

Publicado no diário da república n.º 1601/2023, 1.º suplemento, série II de 22/01/2024

Entrada em vigor a 23/01/2024