

CÂMARA MUNICIPAL DE MIRANDELA
CERTIDÃO DO PONTO 08 DA ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA
MUNICIPAL DE 20/10/2022

APROVADA EM MINUTA, NOS TERMOS LEGAIS, NA PARTE RESPETIVA

Esmeralda Pinto, Jurista da Câmara Municipal de Mirandela:

CERTIFICA que, da Ata n.º 21 da Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Mirandela realizada em 20 de outubro de 2022, aprovada em minuta nos termos e para os efeitos consignados nos n.ºs 3 e 4, do art.º 57.º do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, consta uma deliberação do seguinte teor:

“08/OA – Proposta de Projeto de Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial do Município de Mirandela.

----- Foi presente o Projeto de Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial do Município de Mirandela, com o seguinte teor:

“Projeto de Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial do Município de Mirandela

Preâmbulo

O presente regulamento define o regime, as condições e a forma de acesso aos lotes da Área de Acolhimento Empresarial do Município de Mirandela.

A Área de Acolhimento Empresarial do Município de Mirandela contribui para a diversificação da base económica e para a dinamização do tecido empresarial. Deste modo, pretende-se promover o desenvolvimento local de forma sólida e ordenada, aumentando a área de implantação para as empresas. Esta iniciativa terá um ganho social, permitindo reforçar a capacidade de fixação da população através da criação de emprego, de preferência qualificado, e um ganho económico, através da atração de capital para o Município fruto de novos investimentos.

Assim, no uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, usando das competências que estão cometidas às câmaras municipais, nos termos do n.º 1 e da alínea *m*) do n.º 2 do artigo 23.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação e tendo sido dado cumprimento ao estipulado no artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação, elaborou-se o presente projeto de regulamento, que agora se propõe à consideração da Câmara Municipal de Mirandela, para ser submetido a consulta pública, nos termos do CPA e, posteriormente submeter à deliberação da Assembleia Municipal de Mirandela, no âmbito do n.º 1 da alínea *g*) do artigo 25.º e n.º 1, da alínea *k*) do artigo 33.º, todos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.

Capítulo I

Lei Habilitante e Setores de atividade

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial do Município de Mirandela (doravante designado por AAE Mirandela) é aprovado ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea *m*) do n.º 2 do artigo 23.º, na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.

Artigo 2.º

Objeto

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

Comissão de Análise

1. A gestão da AAE Mirandela é da responsabilidade do Município de Mirandela, através da Câmara Municipal, a quem caberá a definição e acompanhamento da estratégia de captação de investimento, promoção e comercialização dos lotes, bem como a implementação dos instrumentos de planeamento e gestão em vigor.
2. 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.
3. O procedimento de alienação dos lotes será conduzido por uma Comissão de Análise, a designar pela Câmara Municipal de Mirandela, que deverá constar no Programa do Procedimento.

Artigo 6.º

Setores de atividade

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 a qualquer momento, de modo devidamente fundamentado, designadamente em virtude de:
 - a. A atividade a desenvolver pela empresa candidata ser manifestamente incompatível com a lógica de funcionamento da AAE Mirandela.
 - b. A atividade a desenvolver pela empresa candidata ser suscetível de gerar danos ambientais significativos.
 - c. A atividade a desenvolver possa gerar conflitos ou prejuízos significativos no funcionamento e na conservação das infraestruturas da AAE Mirandela.

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 fiscal regularizada relativamente ao Estado Português ou ao Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;

- b. 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;
 - c. Não sejam devedoras do Município de Mirandela;
 - d. 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 já apresentado candidatura no mesmo procedimento.

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 m² 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 sempre sujeito a aprovação da alteração de loteamento;
 - e. Documentação concursal necessária;
 - f. Definição de prazos temporais do procedimento;
 - g. Critérios de apreciação de candidaturas;
 - h. Tipos de atividade a desenvolver;
 - i. Outras condições específicas.
2. O procedimento inicia-se com a publicação do Aviso de Abertura do Procedimento, no portal do Município de Mirandela (<https://www.cm-mirandela.pt/>).
3. As peças do procedimento deverão 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 a 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.

Artigo 11.º

Critérios de apreciação

1. A análise das candidaturas para efeitos de hierarquização assentará nos seguintes critérios:
 - a. Criação de emprego e qualificação dos recursos humanos;
 - b. Fatores económicos mais vantajosos da estrutura económica;
 - c. Critérios ambientais.
2. Cada critério será avaliado de acordo com a ponderação e parâmetros fixados no Programa do Procedimento.

Artigo 12.º

Análise das candidaturas

1. A Comissão de Análise procederá à apreciação e verificação do conteúdo das candidaturas validadas, através dos critérios de apreciação e ponderações definidas no Programa do Procedimento.
2. A Comissão de Análise poderá pedir aos concorrentes quaisquer esclarecimentos sobre as candidaturas apresentadas que considere necessários para efeito da análise e avaliação das mesmas, desde que os esclarecimentos solicitados não afetem a concorrência ou a igualdade de tratamento.
3. Os esclarecimentos prestados pelos respetivos concorrentes fazem parte integrante das candidaturas, desde que não contrariem ou alterem os elementos constantes dos documentos que as constituem.
4. Após a análise das candidaturas, a Comissão de Análise elabora um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das mesmas.
5. Elaborado o relatório preliminar, a Comissão de Análise disponibilizará o mesmo a todos os concorrentes, fixando-lhes um prazo, não inferior a 10 (dez) dias úteis, para se pronunciarem por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia.
6. Cumprido o disposto no número anterior, a Comissão de Análise elaborará um relatório final fundamentado, no qual ponderará as observações dos concorrentes efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.
7. Quando do relatório final resultar uma alteração da ordenação das propostas constantes do relatório preliminar, a Comissão de Análise procederá a nova audiência prévia, nos termos referidos no anterior n.º 5.
8. O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo de candidaturas, será enviado à Câmara Municipal para aprovação das propostas e deliberação de alienação dos lotes, nos termos do artigo seguinte.

Artigo 13.º

Decisão de alienação

1. Recebido o relatório final e restante documentação, a Câmara Municipal deliberará sobre a aprovação de todas as propostas contidas no relatório final para efeitos de alienação de lotes.
2. A deliberação de alienações dos lotes, acompanhada do relatório final, é notificada em simultâneo a todos os concorrentes.

Capítulo IV

Cedência dos Lotes

Artigo 14.º

Contrato promessa de compra e venda

1. O contrato promessa de compra e venda é celebrado no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da notificação a que se refere o artigo 13.º do presente regulamento.
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. A autorização para o promitente comprador poder iniciar o procedimento de licenciamento do seu projeto;
- d. O pagamento imediato de uma quantia, a título de sinal e princípio de pagamento, de valor correspondente a 20% do preço total, momento em que se transfere para o(a) promitente comprador(a) a posse do terreno;
- e. Deve ficar anexo ao contrato promessa, e dele fazer parte integrante, cópia do presente regulamento bem como do respetivo Programa do Procedimento;
- f. Faz parte integrante do contrato promessa a proposta apresentada pelo concorrente no Programa do Procedimento.

Artigo 15.º

Escritura de Compra e Venda

1. A escritura de compra e venda do lote é celebrada 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 máximo de 8 (oito) meses, a contar da data da celebração do contrato de promessa.
2. Sempre que se verifique facto ou circunstância que impeça o concorrente de celebrar a escritura pública de compra e venda no prazo referido no número anterior, a Câmara Municipal poderá prorrogar o prazo para a sua celebração, até ao total máximo de 16 (dezasseis) meses, devendo ser celebrada a respetiva adenda ao contrato promessa de compra e venda.
3. Se, por facto que lhe seja imputável, o concorrente não comparecer no dia, hora e local fixados para a celebração da escritura de compra e venda, a deliberação de alienação do lote caduca, perdendo o concorrente a quantidade paga a título de sinal sendo o lote alienado ao concorrente que apresentou a proposta ordenada em lugar subsequente.
4. Na escritura pública de compra e venda deverão ser feitas, entre outras, as seguintes menções:
 - a. O valor da alienação;
 - b. A indicação do procedimento e a data da deliberação de alienação do lote;
 - c. A descrição do projeto de investimento a desenvolver no lote e a proposta apresentada pelo concorrente no Procedimento;
 - d. Declaração expressa do concorrente adquirente do lote a assumir o dever de executar o projeto empresarial nos termos da candidatura apresentada de acordo com o Programa do Procedimento, bem como o dever de executar e respeitar as disposições constantes do presente regulamento e todas as disposições regulamentares aplicáveis;
 - e. As condições de alienação dos lotes estabelecidas no presente regulamento;
 - f. Cláusula de reversão do terreno em caso de incumprimento das condições estabelecidas.
5. As condições de alienação dos lotes estabelecidas no presente regulamento estão sujeitos a registo na Conservatória do Registo Predial, cabendo aos serviços municipais garantir a efetivação desse registo.
6. No caso de incumprimento do n.º 1 do presente artigo, considera-se incumprido o contrato de promessa de compra e venda, para todos os efeitos legais, com fundamento em incumprimento definitivo do contrato de promessa por facto imputável ao adquirente.

Artigo 16.º

Encargos e registos

Os encargos com 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, constituem encargos do adquirente.

Artigo 17.º

Comunicação prévia ou licenciamento, construção e laboração

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. O processo de licenciamento, a que se encontra sujeita a obra de edificação da candidatura deverá dar 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.

3. O início da construção deverá iniciar-se num prazo máximo de 14 (catorze) meses, contados da data de celebração do contrato de promessa de compra e venda.
4. A conclusão da obra deve ocorrer num prazo máximo de 18 (dezoito) meses, a partir do momento do levantamento do alvará de construção.
5. Para efeitos do disposto no número anterior, entende-se por conclusão da obra o levantamento da autorização de utilização.
6. A entrada em funcionamento da atividade económica deverá ocorrer no prazo de 4 (quatro) meses, contados da data de emissão da autorização de utilização.
7. Em casos excecionais e devidamente fundamentados a Câmara Municipal poderá prorrogar os prazos previstos no número anterior, a pedido do adquirente do lote e em função das razões invocadas, ficando sujeito às penalizações do presente regulamento.
8. 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 proposta de aquisição do lote apresentada no procedimento que antecedeu a alienação do lote.

Artigo 18.º

Isenção de taxas de licenciamento

1. Os adquirentes dos lotes ao abrigo do presente regulamento ficam isentos de todas as taxas de licenciamento do projeto aprovado em candidatura.
2. Os adquirentes dos lotes ao abrigo do presente regulamento ficam isentos da prestação de caução, não desresponsabilizando os adquirentes dos lotes dos eventuais danos causados pela obra em espaço público.

Artigo 19.º

Alienação, cessão de exploração ou arrendamento de lotes

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. É proibida a alienação, cessão de exploração ou arrendamento de lotes sem que se verifique que as construções estejam efetuadas, numa percentagem mínima de 50 % da construção e investimento.
3. 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.
4. Nas situações previstas nos n.º(s) 2 e 3 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.
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 Mirandela.
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, 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.
7. 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 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, 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 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. 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 contínua 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.

Artigo 23.º

Obrigações dos adquirentes

1. Os adquirentes dos lotes vinculam-se ao cumprimento integral do presente Regulamento, das condições da candidatura, bem como legislação aplicáveis.
2. Os adquirentes dos lotes são obrigados a manter o funcionamento de acordo com a candidatura durante um período mínimo de 5 (cinco) anos, sem prejuízo da eventual insolvência da empresa, iniciando-se a contagem do prazo a partir da entrada em funcionamento da atividade económica.
3. Considera-se não laboração ou não 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 relativas ao último ano.
4. Constituem obrigações dos adquirentes dos lotes:
 - a. Fornecer ao Município de Mirandela, 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 Programa do Procedimento, 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;
 - b. 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;
 - c. Manter o(s) edifício(s), edificações e restantes construções em bom estado de conservação executando nestes todas as obras de manutenção necessárias com devida regularidade;
 - d. Manter as infraestruturas e equipamentos exteriores em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
 - e. Manter sempre tratados os espaços verdes, no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou

- ajardinados;
- f. Manter permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote;
 - g. Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados;
 - h. Cumprir e fazer cumprir pelos membros dos seus órgãos sociais, trabalhadores, clientes, fornecedores e visitantes o disposto no presente regulamento;
 - i. Observar as regras gerais de urbanidade, segurança e respeito por terceiros;
 - j. Permitir ao Município de Mirandela, o acesso aos lotes e construções neles edificadas, por si ou através dos seus representantes legais ou institucionais;
 - k. Permitir o acesso aos equipamentos sob gestão do Município que se encontrem nas instalações que ocupam para fins de manutenção e reparação;
 - l. 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;
 - m. Zelar pelas infraestruturas, equipamentos e outros bens comuns da AAE Mirandela;
 - n. 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;
 - o. 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.
5. 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 e n.º 2 do artigo 23.º, a Câmara Municipal aplica uma penalização, por cada mês de atraso ou fração de mês, em montante correspondente a 5% do valor da alienação do lote, até ao limite de 10 (dez) meses.
2. Em caso de incumprimento do projeto de investimento a desenvolver no lote de acordo com a proposta apresentada pelo concorrente no Programa do Procedimento, a Câmara Municipal aplica uma penalização, por cada mês de atraso dos pressupostos assumidos na candidatura, em montante correspondente a 10% do valor da alienação do lote, até ao limite de 10 (dez) meses.
3. Em caso de incumprimento cumulativo dos n.º(s) 1 e 2 do presente artigo, a Câmara Municipal aplica uma penalização, por cada mês de atraso dos pressupostos assumidos na candidatura, em montante correspondente a 15% do valor da alienação do lote, até ao limite de 10 (dez) meses.
4. Em caso de incumprimento do n.º 4 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, aplicadas as penalizações referidas nos n.º(s) 1 a 3 do artigo anterior, o adquirente do lote se mantiver em situação de incumprimento, a Câmara Municipal resolverá 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 legais para a reversão imediata do lote.
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

Cessação de Laboração

Nos primeiros 5 (cinco) anos de laboração ou exercício da atividade económica, o Município de Mirandela pode resolver o contrato de compra e venda, adotando para o efeito os procedimentos previstos nos números 2 a 3 do artigo anterior, em caso de ocorrência da cessação da laboração ou da atividade económica ou suspensão desta por período superior a 12 (doze) meses, sem que seja apresentado à Câmara Municipal de Mirandela fundamento para tal cessação ou suspensão, bem como plano para o recomeço/retoma da laboração e da atividade económica, indicando expressamente os prazos para o efeito ou, no caso deste ser apresentado, não serem cumpridos os prazos e as condições estabelecidas no mesmo.

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.º

Entrada em vigor

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

----- Foi presente uma Proposta subscrita pela Senhora Presidente *JÚLIA RODRIGUES* em 17/10/2022, com o seguinte teor:

“PROPOSTA

Assunto: Projeto de Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial do Município de Mirandela.


Considerando as atribuições dos municípios designadamente nos domínios do equipamento urbano, promoção do desenvolvimento e ordenamento do território e urbanismo, previstas nas alíneas *a)*, *m)* e *n)* do n.º 2 do artigo 23.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação e, atendendo à autonomia normativa das autarquias e ao poder regulamentar que lhes está conferido, foi elaborado o presente projeto de Regulamento através do qual se pretende regular o processo de atribuição de lotes na “*Ampliação da zona industrial Norte - Áreas de acolhimento empresarial*”, prevista para o final do presente ano. O atual regulamento em vigor da Zona Industrial de Mirandela foi aprovado em 16 de janeiro de 1997 e revisto a 7 de fevereiro de 2003. Sendo omissivo quanto a inúmeras matérias tornando-se necessário promover a elaboração de um novo Regulamento.

Assim, face ao exposto, propõe-se que a Câmara Municipal delibere, ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas *i)* e *j)* do n.º 2 do artigo 23.º e nas alíneas *k)*, *t)*, *ee)*, *ff)* e *qq)* do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação e no preceituado nos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovar e submeter a audiência dos interessados e consulta pública, pelo prazo de 30 dias, para recolha de sugestões o projeto de Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial do Município de Mirandela.”

DELIBERAÇÃO: A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar e submeter a audiência dos interessados e consulta pública, pelo prazo de 30 dias, para recolha de sugestões o Projeto de Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial do Município de Mirandela, conforme proposto.”

Mirandela, 20 de outubro de 2022.

A Presidente da Câmara Municipal;


Júlia Rodrigues

A Jurista;


Esmeralda Pinto