



MUNICÍPIO DE PONTE DA BARCA

Regulamento n.º 55/2023

Sumário: Aprova o Regulamento de Alienação de Lotes da Área Empresarial do Rodo, Vila Nova de Muía, Ponte da Barca.

Augusto Manuel dos Reis Marinho, Presidente da Câmara Municipal de Ponte da Barca:

Faz público que, decorrido o período de consulta pública, a que se refere a publicação feita na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 123, em 28/06/2022, foi, por deliberação do executivo camarário tomada em reunião ordinária realizada no pretérito dia 06 de outubro de 2022, sancionada pelo órgão deliberativo, em sua sessão ordinária de 21 de dezembro de 2022, aprovado o Regulamento de Alienação de Lotes da Área Empresarial do Rodo — Vila Nova de Muía — Ponte da Barca, o qual se publica, nos termos previstos no artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, na 2.ª série do *Diário da República*

Regulamento de Alienação de Lotes da Área Empresarial do Rodo — Vila Nova de Muía — Ponte da Barca

«Preâmbulo

Como instrumento da sua política de promoção do desenvolvimento económico, a Câmara Municipal de Ponte da Barca criou, em 2014, um espaço designado por Parque Empresarial do Rodo — Vila Nova de Muía, devidamente infraestruturado e com o objetivo de ajudar à consolidação de projetos empresariais, cujas regras de alienação e utilização foram publicadas através do Regulamento n.º 226/2016, no *Diário da República* 2.ª série, n.º 46, de 7 de março, Parte H — Autarquias Locais.

Ao longo dos últimos anos, tem-se vindo a verificar que, na prática, tal regulamentação reveste-se de uma certa exiguidade, pelo que se reconhece uma necessidade premente em ser criada nova regulamentação, clarificando, entre outros, o processo de avaliação das candidaturas e aperfeiçoando dos direitos e dos deveres dos particulares e do próprio município.

Por outro lado, o atual Parque Empresarial do Rodo encontra-se totalmente ocupado, verificando-se simultaneamente uma crescente procura pelos diversos agentes económicos. Em consequência desta procura e da necessidade de aumentar a capacidade para albergar novas empresas, a Câmara Municipal, em 2019, decidiu adotar a estratégia de ampliação do já existente Parque Empresarial do Rodo, perspetivando-se, assim, a expansão da área empresarial com a disponibilização de vinte e um novos lotes empresariais, numa expansão de 68.356,00 m².

Em face destes dois fatores, entendeu-se que o Regulamento de Venda do Direito de Propriedade do Lotes do Loteamento do Parque Empresarial do Rodo — Vila Nova de Muía — Ponte da Barca estava bastante desajustado e desatualizado, sendo necessária a aprovação de um novo regulamento que reflita esta nova realidade assim como a uma nova exigência de progressiva desburocratização e simplificação administrativa permitindo, assim, a agilização e celeridade no processo de atribuição de novos lotes, onde se inclui a área correspondente à expansão da Área Empresarial do Rodo.

Assim, o presente regulamento é elaborado ao abrigo e nos termos e para os efeitos do disposto na alínea k) do n.º 1, do artigo 33.º e na alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua versão mais recente aprovada pela Lei n.º 66/2020, de 04 de novembro.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento tem como legislação habilitante os artigos 235.º e artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º e a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013 de 18 de setembro, com a sua redação atual.

Artigo 2.º

Âmbito e Aplicação

1 — O presente Regulamento estabelece as regras e condições que disciplinam a aquisição, transmissão, instalação, utilização e laboração dos lotes que constituem a Área Empresarial do Rodo, adiante designada por Área Empresarial, assim como os deveres e direitos das entidades empresariais já instaladas ou que se venham a instalar.

2 — A Área Empresarial do Rodo é constituída pelo Parque Empresarial I e Parque Empresarial II.

3 — O presente Regulamento aplica-se aos lotes já ocupados na Área Empresarial do Rodo, bem como àqueles ainda por ocupar, sejam lotes integrados na fase inicial que tenham sido objeto de reversão para a Câmara Municipal, sejam os lotes que venham a ficar disponíveis em resultado das obras de expansão do mesmo.

Artigo 3.º

Princípios gerais

A alienação dos lotes da Área Empresarial pela Câmara Municipal de Ponte da Barca será feita de acordo com os seguintes princípios:

- a) Aumentar a competitividade económica e empresarial do concelho e da região;
- b) Promoção do emprego através da criação de postos de trabalho;
- c) Criar novos e inovadores projetos empresariais;
- d) Criar novas empresas, regenerando e dinamizando o tecido empresarial e industrial da região;
- e) Transferência de atividades consideradas poluentes da malha urbana para a área empresarial.

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos do presente regulamento entende-se por:

a) Parque Empresarial I — área territorialmente delimitada, da qual fazem parte 9 lotes destinados a atividades económicas, aptas a alavancar uma estratégia de desenvolvimento local e regional, promovendo a atratividade económica do concelho.

b) Parque Empresarial II — área territorialmente delimitada, da qual fazem parte 21 lotes destinados a atividades económicas, aptas a alavancar uma estratégia de desenvolvimento local e regional, promovendo a atratividade económica do concelho.

c) Entidade Gestora — a Câmara Municipal de Ponte da Barca, na sua qualidade de promotora da Área Empresarial e proprietária inicial dos lotes e ainda de responsável pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como pela manutenção das áreas de utilização comuns, acautelando os interesses urbanísticos e ambientais subjacentes ao funcionamento desta área empresarial.

d) Adquirente — entidade empresarial cujo objeto social se refere ao exercício de atividades industriais, armazenagem, logística, comércio ou serviços, que tenha sido escolhida pela Câmara Municipal com vista à transmissão do direito de propriedade plena de uma ou mais parcelas na Área Empresarial do Rodo.

e) Contrato — negócio jurídico a outorgar com a Câmara Municipal de Ponte da Barca no qual o adquirente do lote, através de compra e venda, adquire um ou mais lotes na Área Empresarial do Rodo.

f) Plantas síntese — peças desenhadas onde se traduzem graficamente as regras de ordenamento, zonamento e implantação definidas para os Parques Empresariais que integram a Área Empresarial do Rodo, nomeadamente o número de parcelas e suas áreas, alinhamentos, implantação dos edifícios e áreas de construção, arruamentos e outras infraestruturas públicas.

g) Operação de loteamento — ação que tem como objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subseqüentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento, nos termos do RJUE.

h) Alvará de loteamento — documento emitido pela Câmara Municipal comprovativo do licenciamento/autorização da operação de loteamento ou das obras de urbanização.

i) Estabelecimento Industrial — a totalidade da área coberta e não coberta sob responsabilidade do industrial onde seja exercida uma ou mais atividades industriais, independentemente da sua dimensão, do número de trabalhadores, do equipamento ou de outros fatores de produção, de acordo com a alínea m) do art. 2.º do D.L.69/2003, de 10 de abril.

Artigo 5.º

Área de Intervenção

A área de intervenção insere-se de acordo com o PDM em solo urbano, e encontra-se delimitada na planta de síntese nos termos da operação de loteamento aprovada por deliberação da câmara municipal.

Artigo 6.º

Caracterização da Área Empresarial

1 — A Área Empresarial do Rodo situa-se na União de freguesia de Ponte da Barca, Paço Vedro de Magalhães e Vila Nova de Muía, concelho de Ponte da Barca.

2 — A Área Empresarial dispõe de rede de energia elétrica, rede de iluminação pública, rede de telecomunicações, rede de fibra ótica, rede de abastecimento de água, rede de gás natural, rede de drenagem de águas residuais e pluviais, rede viária, espaços verdes públicos e recolha de resíduos sólidos urbanos.

3 — Cada parcela terá acesso às infraestruturas atrás referidas e a empresa adquirente deverá observar a regulamentação e os procedimentos em vigor no município de Ponte da Barca no respeitante a estas infraestruturas.

Artigo 7.º

Responsabilidade da Câmara Municipal

1 — A gestão urbanística da Área Empresarial do Rodo é da responsabilidade da Câmara Municipal, enquanto entidade gestora, que terá o dever de implementar e fazer implementar os documentos de planeamento e gestão em vigor.

2 — Será da responsabilidade da Câmara Municipal garantir a execução e manutenção das infraestruturas urbanísticas da área empresarial do Rodo constantes no Artigo 6.º do presente regulamento.

Artigo 8.º

Empresas admissíveis na Área Empresarial

1 — Na Área Empresarial do Rodo será permitida a instalação de atividades industriais, armazenagem, logística, bem como atividades de comércio e serviços com as características compatíveis com a lógica de funcionamento desta área.

2 — Pode a Câmara Municipal, fundamentalmente, rejeitar o pedido de instalação de uma atividade, em virtude de:

a) A atividade a exercer pelo candidato ser manifestamente incompatível ou inadequada com a lógica de funcionamento desta área empresarial.

b) A atividade a exercer pelo candidato ser suscetível de provocar danos ambientais significativos ou possuir características de perigosidade que ponham em causa a segurança da área empresarial.

3 — O Município de Ponte da Barca define, pelos instrumentos de gestão territorial em vigor, respetivos regulamentos e alvará de loteamento vigente, as atividades que poderão ser prosseguidas, índices de ocupação e demais condicionamentos de ordem urbanística a que deverão obedecer as edificações e estruturas a implantar.



Artigo 9.º

Direitos e Deveres dos Adquirentes

1 — As empresas adquirentes têm o direito de usufruir de todas as infraestruturas e serviços de uso comum da Área Empresarial do Rodo, de acordo com as orientações emanadas pela entidade gestora.

2 — Para além das obrigações avulsas do presente regulamento, as empresas adquirentes obrigam-se a:

- a) Manter o terreno, bem como a obra, em perfeito estado de conservação, segurança, limpeza higiene e salubridade, cabendo-lhe executar, por sua conta e risco todas as reparações necessárias nas construções e instalações existentes no lote;
- b) Respeitar os condicionamentos técnicos;
- c) Consentir a fiscalização do cumprimento das obrigações legais e contratuais pela Câmara Municipal, permitindo aos seus funcionários o livre acesso às construções e instalações, depois de devidamente notificado para o efeito;
- d) Realizar os trabalhos de movimentação de terras necessários à criação de plataforma à cota indicada no projeto de execução do loteamento do Parque Empresarial I e II, bem como todos os muros de suporte e vedação do lote adquirido, e demais disposições previstas no referido projeto;
- e) Não edificar construções precárias no lote;
- f) Instalar os dispositivos necessários em cada caso para o tratamento dos resíduos industriais poluentes;
- g) Cumprir e fazer cumprir pelos seus membros dos órgãos sociais, empregados, colaboradores, clientes, fornecedores e visitantes o disposto no presente regulamento;
- h) Cumprir e fazer cumprir juntos de todos quanto laborem, permaneçam ou visitem as suas instalações, as disposições do presente regulamento;
- i) Observar as regras gerais de urbanidade, segurança e de respeito por terceiros;
- j) Permitir o acesso às infraestruturas sob gestão da entidade gestora que se encontrem dentro das suas instalações;
- k) Zelar pelas infraestruturas, equipamentos e outros bens comuns da área empresarial.

Artigo 10.º

Preço dos lotes

1 — O valor base por m2 dos terrenos dos lotes da Área Empresarial do Rodo será aprovado anualmente pela Câmara Municipal e publicado por edital e no website do Município.

2 — Excepcionalmente, a Câmara Municipal pode fixar um preço inferior ao aprovado anualmente quando entender justificado, designadamente em função do número de postos de trabalho criados ou outra forma de incidência positiva na economia local.

Artigo 11.º

Isenção e redução de taxas e licenças

1 — Ficam isentas das taxas aplicáveis todas as obras de construção civil a realizar no loteamento pelos seus titulares, que, todavia, ficam obrigados a apresentar na Câmara Municipal para aprovação, nos prazos previstos no presente regulamento, os respetivos projetos e a requerer a competente licença de utilização.

2 — Em situações de relevante interesse municipal e de grande interesse económico do projeto a Câmara Municipal poderá proceder à concessão de outros incentivos.

Artigo 12.º

Forma de atribuição dos lotes em alienação

1 — A alienação dos lotes da Área Empresarial do Rodo concretiza-se mediante um processo de candidatura, cujo procedimento será iniciado por deliberação da Câmara Municipal e será publicitado por edital a afixar nos lugares de estilo e em jornal de âmbito local, bem como na página eletrónica do Município.

2 — Os lotes de terreno serão alienados após a análise das candidaturas de acordo com os objetivos e os critérios estabelecidos no presente regulamento e posterior deliberação da Câmara Municipal.

3 — A Câmara Municipal reserva-se sempre o direito de não selecionar a candidatura desde que a atividade económica a implantar não se insira na política definida pela Câmara Municipal de Ponte da Barca, designadamente no disposto no artigo 8.º

4 — Os lotes serão entregues no estado em que se encontrarem, sendo da responsabilidade do adquirente todo o investimento necessário ao projeto.

CAPÍTULO II

Condições da candidatura e de admissão

Artigo 13.º

Processo de candidatura

1 — Os interessados em instalar-se na Área Empresarial deverão proceder à formalização da sua candidatura por via eletrónica, devendo o requerimento para aquisição de lote(s) nos parques empresariais da área empresarial ser remetido para o endereço eletrónico constante do anúncio ou na Secção de Atendimento da Câmara Municipal, no prazo estabelecido para o efeito, através da entrega dos seguintes elementos:

a) Ficha de candidatura facultada pela Câmara Municipal no seu portal oficial, devidamente preenchida;

b) Identificação completa do interessado (nome completo, morada, número de identificação fiscal e cartão de cidadão). Caso o interessado seja pessoa coletiva, deverá juntar certidão permanente ou código de acesso à certidão permanente e identificar o representante legal da Sociedade;

c) Identificação do lote ou lotes pretendidos;

d) Se aplicável, nota justificativa da necessidade de aquisição de mais do que um lote a anexar ao processo de candidatura;

e) Declaração do número de postos de trabalho a criar;

f) Declaração da sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado, emitidas pela Autoridade Tributária e pelo Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I. P., que comprove a situação;

g) Declaração de que não se encontra em estado de falência, de liquidação ou de cessação de atividade, nem tenham o respetivo processo pendente;

h) Balanço e Demonstração de Resultados relativo aos últimos três anos (no caso de empresa já existente);

i) Declaração de conhecimento e aceitação expressa dos termos do presente Regulamento.

2 — Todos os documentos deverão ser assinados pelo interessado ou pelos representantes legais da sociedade. Sendo o interessado uma sociedade, a assinatura deverá corresponder à sociedade ou a representante como poderes para a representar.

3 — A Câmara Municipal reserva-se no direito de solicitar elementos adicionais ou esclarecimentos que julgue necessários para a perfeita avaliação da candidatura.

4 — Todas as comunicações de e entre o interessado e a Câmara Municipal serão efetuadas pelo endereço eletrónico referido no n.º 1 do presente artigo e o endereço eletrónico do interessado declarado na ficha de candidatura.

Artigo 14.º

Análise e seleção das candidaturas

1 — Apresentada a candidatura, no prazo de 30 dias a contar da data limite para apresentação das candidaturas ou, quando for o caso, da apresentação dos documentos ou esclarecimentos



suplementares solicitados, a Câmara Municipal procederá à apreciação da mesma, de acordo com os critérios estabelecidos no número seguinte, constantes no Anexo I do presente Regulamento, e deliberará sobre a atribuição dos lotes.

2 — A avaliação da candidatura basear-se-á nos seguintes critérios:

I — Valorização dos recursos humanos:

- a) Número de postos de trabalho a criar após instalação;
- b) Recrutamento de residentes no concelho.

II — Valorização territorial:

- a) Ausência ou correção de efeitos ambientais significativos;
- b) Contributo para a internacionalização das atividades do concelho;
- c) Volume de investimento previsto.

3 — A pontuação das candidaturas efetua-se de acordo com a seguinte metodologia:

- a) Cada subcritério é pontuado de 0 a 20 de acordo com a grelha de pontuação definida para cada coeficiente e expresso no Anexo I do presente regulamento;
- b) A classificação final é determinada com base no somatório dos fatores definidos para cada um dos coeficientes;
- c) Os pedidos de apoio são hierarquizados por ordem decrescente de acordo com a pontuação obtida.

4 — Caso o número de candidatos seja superior ao número de lotes a alienar, aqueles cuja atribuição de lote for por tal motivo impossível, ficarão em lista de reserva, ordenada hierarquicamente de acordo com os critérios definidos no presente regulamento.

5 — A Câmara Municipal poderá delegar a competência para a avaliação das candidaturas numa comissão de acompanhamento nomeada para o efeito, que remeterá, em prazo útil para a Câmara deliberar a atribuição dos lotes, a sua proposta de ordenação das candidaturas.

Artigo 15.º

Crítérios de preferência na alienação dos lotes

No caso de haver mais de um interessado na aquisição do mesmo lote, serão fatores de preferência na atribuição dos lotes, os seguintes:

- a) Empresas com sede no concelho (30 %);
- b) Maior número de postos de trabalho a criar após instalação (30 %);
- c) Novas instalações cuja natureza da atividade seja incompatível em solo rural ou aglomerados urbanos (20 %);
- d) Relocalização de atividades que se encontrem a laborar em aglomerados urbanos que evidenciem incompatibilidade ou constrangimentos face à envolvente (20 %).

Artigo 16.º

Contrato-promessa de compra e venda

1 — A deliberação prevista no n.º 1 do artigo 14.º será comunicada ao interessado, por meio de carta registada, com aviso de receção, notificando-se, simultaneamente, o mesmo para comparecer na Câmara Municipal, em data e hora que constará da referida notificação, a fim de celebrar o contrato-promessa de compra e venda do(s) lote(s).

2 — Do contrato-promessa de compra e venda deve constar, nomeadamente:

- a) A identificação dos outorgantes e do lote ou lotes objeto do contrato;
- b) O tipo de atividade a desenvolver;

- c) O pagamento imediato de uma quantia, a título de sinal e princípio de pagamento, de valor correspondente a 25 % do preço total;
- d) O prazo para celebração da escritura de compra e venda.

3 — Como anexo ao contrato-promessa de compra e venda e dele fazendo parte integrante, deve ainda constar o presente regulamento.

4 — A não celebração do contrato de compra-promessa de compra e venda por facto imputável ao promitente-comprador implica a perda dos direitos que lhe advenham da deliberação municipal.

Artigo 17.º

Escritura definitiva de compra e venda

1 — A escritura definitiva de compra e venda será celebrada no prazo de 30 dias após a celebração do contrato-promessa.

2 — O prazo estabelecido no número anterior poderá ser prorrogado por idênticos períodos de tempo, até ao máximo de 90 dias, em circunstâncias devidamente justificáveis e aceites por ambas as partes.

3 — No ato de celebração da escritura de compra e venda será liquidado o remanescente do preço.

4 — Como parte integrante da escritura, devem constar o presente regulamento e o Projeto de Loteamento do Parque Empresarial I ou II da Área Empresarial do Rodo.

5 — A não celebração da escritura por facto imputável ao promitente-comprador implica a perda do sinal e dos direitos que lhe advenham da deliberação municipal.

Artigo 18.º

Constituição de hipoteca sobre os lotes

1 — O disposto nas presentes condições de venda não prejudica a constituição de hipoteca sobre o lote, a favor de qualquer instituição de crédito oficialmente reconhecida, para garantia de qualquer empréstimo nela contraído pelo seu proprietário para a realização do fim a que o mesmo lote se destina.

2 — Em caso de reversão de lote nos termos do artigo 25.º do Regulamento, o adquirente e a instituição de crédito ficam obrigadas a proceder ao levantamento da mesma no prazo de 5 dias a contar da notificação da decisão de reversão, devendo esta condição ficar expressamente prevista no contrato subjacente à constituição da hipoteca.

3 — A intenção de constituição de hipoteca deve ser previamente comunicada à Câmara Municipal, e só poderá ser concretizada após autorização expressa a emitir no prazo de 30 dias.

4 — O não cumprimento do disposto nos números anteriores determina a nulidade da constituição da hipoteca, nos termos previstos na lei.

CAPÍTULO III

Condição de instalação e laboração na área empresarial

Artigo 19.º

Da entrada do projeto

1 — O prazo máximo para formalização da entrada do projeto na Câmara Municipal de Ponte da Barca é de 6 meses após a escritura de compra e venda, ou, quando for o caso, após o término da execução das infraestruturas urbanísticas da responsabilidade da Câmara Municipal.

2 — A requerimento do interessado, o prazo referido no número anterior poderá ser prorrogado, desde que fundamentado e aceite pela Câmara Municipal até ao máximo de 3 meses.



3 — Ultrapassados os prazos fixados no presente artigo, confere à entidade gestora o direito de proceder à reversão do direito de propriedade do lote ou lotes em causa, para todos os efeitos legais, aplicando-se o disposto no artigo 25.º

Artigo 20.º

Normas de instalação

1 — A instalação de unidades industriais e outras nos Parques Empresariais I e II está sujeita às normas urbanísticas constantes dos Projetos de Loteamento da Área Empresarial do Rodo.

2 — As edificações a construir, para além de estarem sujeitas ao cumprimento dos parâmetros e condicionalismos constantes dos Projetos de Loteamento da Área Empresarial do Rodo, devem ainda observar as demais normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como as respetivas regras de execução, sem prejuízo da obtenção dos necessários pareceres, autorizações ou aprovações decorrentes dos regimes legais específicos aplicáveis.

3 — A alteração do uso do lote aprovado no âmbito do programa de candidatura e projeto de instalação fica condicionada a prévia autorização da Câmara Municipal.

Artigo 21.º

Prazos para o início e conclusão da obra em construção

1 — As empresas devem cumprir os prazos previstos na licença de construção emitida pela Câmara Municipal e o prazo para início da construção nunca poderá ultrapassar 6 meses após a emissão do alvará de licenciamento de construção.

2 — O prazo proposto pelo adquirente pode ser alterado pela Câmara Municipal por motivo de interesse público, devidamente fundamentado.

3 — Só serão concedidas prorrogações do prazo de execução das obras de construção, ao abrigo do disposto no artigo 58.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual).

4 — Concluídas as obras de construção e emitida a autorização de utilização, o adquirente dispõe do prazo de seis meses para o início da atividade.

5 — Ultrapassados os prazos fixados no presente artigo, confere à entidade gestora o direito de proceder à reversão do direito de propriedade, para todos os efeitos legais, aplicando-se o disposto no artigo 25.º

Artigo 22.º

Incumprimento regulamentar

Em caso de incumprimento dos prazos fixados nos artigos 19.º, 20.º e 21.º, implicará a reversão de acordo com o artigo 25.º

CAPÍTULO IV

Utilização, transmissão e reversão

Artigo 23.º

Utilização

1 — A cedência de utilização onerosa ou gratuita, a qualquer título, dos lotes ou dos edifícios implantados, carece de autorização prévia da Câmara Municipal.

2 — Carece igualmente de prévia autorização por parte da Câmara Municipal a alteração de utilização das parcelas e das edificações nele construídas, para uso diferente do aprovado no processo de candidatura e no projeto aprovado.



3 — As operações mencionadas no n.º 1 e n.º 2 do presente artigo deverão ser requeridas à Câmara Municipal, devendo ser instruídas dos elementos necessários para a sua análise.

4 — Depois de requerido nos termos do número anterior, a Câmara Municipal dispõe de 45 dias para emitir o seu parecer vinculativo.

Artigo 24.º

Transmissão

1 — A transmissão onerosa ou gratuita dos lotes e dos edifícios implantados carece de autorização prévia da Câmara Municipal.

2 — O pedido de autorização da transmissão deverá ser instruído com os elementos necessários à sua análise, designadamente, identificação do novo adquirente, condições da transmissão e declaração expressa do novo adquirente em como mantém a utilização, as condições de exploração aprovadas e declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente Regulamento.

3 — Caso a transmissão implique a alteração da utilização aprovada para as instalações, observa-se o disposto no n.º 2 e 3 do artigo anterior.

4 — A autorização da transmissão por parte da Câmara Municipal apenas poderá ser recusada com o fundamento de a atividade pretendida não ser compatível com o previsto para esta área empresarial ou por prejudicar de um modo significativo os pressupostos estabelecidos aquando da aceitação da candidatura inicial.

5 — No caso do n.º 1 do presente artigo, a Câmara Municipal dispõe de um prazo de 30 dias para se pronunciar.

6 — À Câmara Municipal fica sempre reservado o direito de preferência em qualquer transmissão dos lotes e dos edifícios implantados que venham a ser realizados. Neste caso o Direito de Preferência será exercido nos termos gerais do Direito.

7 — Em qualquer dos casos, o presente regulamento fará parte integrante de qualquer contrato de transmissão cujo objeto sejam os lotes ou os edifícios implantados, sendo, quando o facto seja sujeito a registo, obrigatório o registo do ónus de reversão e da cláusula de cumprimento das demais condições deste Regulamento.

8 — O incumprimento dos n.º 1, n.º 2 e n.º 3 do presente artigo implica a reversão do lote alienado a favor do Município de Ponte da Barca, sem prejuízo de demais compensações ou indemnizações.

Artigo 25.º

Direito de reversão

1 — Para além das situações expressamente previstas no presente Regulamento, o não cumprimento grave ou reiterado por parte da empresa das obrigações estabelecidas no presente Regulamento, confere o direito de reversão dos lotes e construções nele implantadas para a titularidade da Câmara Municipal de Ponte da Barca, sem direito a qualquer indemnização, perdendo o adquirente o valor correspondente a 30 % do preço pago pelo lote, obrigando-se por seu lado a Câmara Municipal a devolver, em singelo, os restantes 70 % da importância que tiver recebido a título de pagamento do lote de terreno.

2 — Aquando do exercício do Direito de Reversão por parte da Câmara Municipal e na eventualidade de já estarem implantadas no lote construções por si licenciadas, aplicar-se-ão as regras dos artigos 1273.º a 1275.º do Código Civil, em relação ao possuidor de boa fé, para efeitos de cálculo da compensação a pagar ao adquirente.

Artigo 26.º

Direito de preferência

1 — A Câmara Municipal goza do direito de preferência na alienação a qualquer título do lote ou das construções nele implantadas, pelo prazo de cinco anos a contar da data após a transmissão do lote mediante celebração da escritura definitiva de compra e venda.



2 — O disposto no número anterior não se aplica à sucessão “mortis causa”.

3 — O proprietário que pretenda efetuar a alienação deve comunicar à Câmara Municipal a quem se pretende transmitir e as cláusulas do respetivo contrato.

4 — Recebida a comunicação a Câmara Municipal, caso esteja interessada, pode exercer o direito de preferência no prazo de 15 dias.

5 — O direito de preferência goza de eficácia real ao abrigo do disposto no artigo 421.º do Código Civil.

CAPÍTULO V

Segurança e controlo ambiental

Artigo 27.º

Eficiência energética das edificações

Na ocupação dos lotes e na conceção dos edifícios são admitidas soluções arquitetónicas, processos construtivos, recurso a materiais adequados ou montagem de dispositivos, como sejam sistemas de recuperação e reutilização de águas pluviais, painéis de produção de energia solar ou aerogeradores, que contribuam para uma maior eficiência energética da unidade instalada.

Artigo 28.º

Monitorização ambiental

1 — A Área Empresarial do Rodo é objeto de Monitorização Ambiental incidindo sobre a verificação regular da:

- a) Evolução dos consumos de água e de energia;
- b) Qualidade do tratamento dos efluentes líquidos, emissões gasosas e dos resíduos sólidos produzidos pelas atividades instaladas;
- c) Qualidade das drenagens pluviais;
- d) Efeitos sobre a envolvente, nomeadamente sistema hídrico;
- e) Ocorrência de acidentes ambientais.

2 — Da monitorização ambiental resulta a avaliação do cumprimento das metas estabelecidas no Relatório Ambiental e a identificação de desvios e de ocorrências exigindo a adoção de procedimentos corretivos.

CAPÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 29.º

Encargos e registo

1 — Todas as despesas que resultem da escritura de compra e venda e do registo, constituem encargo do adquirente do lote.

2 — Os adquirentes dos lotes obrigam-se a registar os mesmos no prazo de 30 dias após a celebração da escritura de compra e venda.

3 — O registo integrará todas as inscrições relacionadas com ónus, encargos ou responsabilidades que incidem sobre os lotes ou construções, decorrentes do Projeto de Loteamento da Área Empresarial do Rodo, do presente Regulamento e da escritura de compra e venda.

4 — O requerimento de averbamento de quaisquer edificações ou construções no registo predial é feito no prazo de 60 dias após a emissão da autorização de utilização.



Artigo 30.º

Contagem dos prazos

1 — Para os efeitos previstos neste regulamento, quando fixados em dias, os prazos contam-se de acordo com o disposto no artigo 87.º do Código do Procedimento Administrativo.

2 — Os prazos fixados em meses ou anos referem-se a dias seguidos, nos termos da alínea d) do Artigo 87.º Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 31.º

Dúvidas e omissões

Qualquer omissão ou dúvida suscitada na interpretação e aplicação do presente regulamento, que não possa ser resolvida pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, será resolvida pela Câmara Municipal de Ponte da Barca, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 32.º

Regime supletivo

Tudo o que não estiver previsto neste Regulamento será regido pelas disposições legais em vigor.

Artigo 33.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor após a sua publicitação no *Diário da República*, nos termos legais, revogando-se automaticamente o Regulamento n.º 226/2016 — “Regulamento de Venda do Direito de propriedade dos Lotes do Loteamento do Parque Empresarial do Rodo — Vila Nova de Muía — Ponte da Barca”, publicado em *Diário da República*, 2.ª série, n.º 46, de 7 de março de 2016.

ANEXO I

Critérios de seriação

Critério	Subcritério	Indicador	Pontuação
PT — Valorização dos recursos humanos (40 %).	Número de postos de trabalho a criar (30 %).	Nenhum	0
		Até 3	5
		Até 6	10
		Até 9	15”
		> 10	20
	Recrutamento de residentes do concelho (10 %).	Nenhum	0
		≤ a 20 %	5
		≤ a 30 %	10
		≤ a 40 %	15
		> a 40 %	20
VT — Valorização territorial (60 %)	Ausência ou correção de efeitos ambientais significativos (20 %).	Atividade poluente	0
		Correção de efeitos ambientais significativos.	10
	Contributo para a internacionalização das atividades do concelho (20 %).	Atividade não poluente.	20
		Sem exportação	0
		Volume de exportação < 25 %	10
		Volume de exportação entre 25 e 50 %	15
	Volume de investimento previsto (20 %).	Volume de exportação > 50 %	20
		Até 500.000 €	10
		Até 1 milhão	15
		> 1 milhão.	20”

22 de dezembro de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal, *Augusto Manuel dos Reis Marinho*, Dr.

316003894