



ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DE TRANCOSO

REGULAMENTO PARA ATRIBUIÇÃO DE LOTES



REGULAMENTO PARA ATRIBUIÇÃO DE LOTES, SITOS NA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL (AAE) DE TRANCOSO

Nota Justificativa

O presente Regulamento estabelece as regras e as condições de alienação e aquisição de lotes, propriedade do Município de Trancoso, que integram a Área de Acolhimento Empresarial (AAE) de Trancoso.

A Área de Acolhimento Empresarial (AAE) de Trancoso configura uma ferramenta fundamental para a atração de empresas e indústrias ao Concelho, permitindo aos empresários soluções de localização devidamente enquadradas na região, acessibilidades, condições de circulação e de segurança rodoviária.

O Município de Trancoso pretende, com a criação da AAE, dar uma resposta integrada à necessidade de modernização e diversificação do tecido económico do concelho, promovendo a criação de condições para a instalação de novas unidades empresariais e para a criação líquida de postos de trabalho na região.

Assim, no uso do poder regulamentar conferido às Autarquias Locais pelos artigos 112º e 241º da Constituição da República Portuguesa, bem como das competências que estão cometidas às Câmaras Municipais, nos termos do nº 1 e alínea m) do nº 2 do artigo 23º do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), aprovado e publicado em anexo à Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, elaborou-se o presente Regulamento, que depois de submetido a Consulta Pública, nos termos do artigo 101º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei nº 4/2015, de 7 de janeiro, foi aprovado pela Assembleia Municipal de Trancoso, em sua sessão realizada a 18 de dezembro de 2019, de acordo com o nº 1, alínea g) do artigo 25º e do nº 1, alínea k), do artigo 33º, ambos do RJAL.



CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto

O presente Regulamento estabelece as regras e as condições de alienação e aquisição de lotes, pertencentes ao Município de Trancoso, que integram a Área de Acolhimento Empresarial de Trancoso (doravante designada por AAE).

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

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

CAPÍTULO II ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL

Artigo 3.º

Objetivos

A criação da AAE tem como finalidade promover a economia do Município de Trancoso e a criação líquida de postos de trabalho.

Artigo 4.º

Caracterização

1. A AAE situa-se no lugar de Crujeiro, pertencente à União de Freguesias de Trancoso e Souto Maior, sendo constituída por 15 (quinze) lotes dotados de capacidade edificativa, cada um com uma área compreendida entre 1.122m² e 3.032m², num total de 48.000m², servida por redes viárias internas e zonas verdes de utilização coletiva, conforme Anexo I ao presente Regulamento.
2. Os lotes são dotados da seguinte rede de serviços:
 - a) Rede viária interna e de acesso aos eixos viários mais próximos, jardins e arruamentos;
 - b) Rede de abastecimento de água;
 - c) Rede de drenagem de águas residuais;
 - d) Rede elétrica;
 - e) Rede de fibra ótica/telecomunicações;
 - f) Recolha e tratamento de resíduos sólidos não perigosos.



3. As áreas comuns aos lotes são apoiadas pelos seguintes serviços:
 - a) Manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns;
 - b) Iluminação das vias de circulação interna do Parque;
 - c) Recolha de resíduos sólidos e urbanos;
 - d) Estacionamento de viaturas;
 - e) Ecoponto.
4. Para além do definido nos números anteriores, os adquirentes dos lotes têm à sua disposição outros meios de suporte à atividade das empresas ali instaladas, nomeadamente:
 - a) Apoio no recrutamento e seleção de recursos humanos, através do Gabinete de Inserção Profissional (GIP);
 - b) Serviços de apoio à gestão e de facilitação de negócios, quer na lógica de oferta de serviços partilhados complementares de apoio à gestão, quer de atração de investimento.

Artigo 5.º

Entidade Gestora

O Município de Trancoso é a Entidade Gestora da AAE, competindo-lhe a sua promoção e gestão, assim como a condução dos procedimentos de candidatura à aquisição dos lotes que integram a AAE, nos termos definidos no presente Regulamento.

CAPÍTULO III

PROCEDIMENTO DE ATRIBUIÇÃO DE LOTES

Artigo 6.º

Condições Gerais de Acesso

1. Podem candidatar-se à aquisição dos lotes da AAE, nos termos do presente Regulamento, as empresas legalmente constituídas que:
 - a) Tenham a sua situação contributiva regularizada perante a segurança social em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;
 - b) Tenham a sua situação contributiva regularizada relativamente ao Estado Português ou ao Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;
 - c) Tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas perante o Município de Trancoso;
 - d) Não se encontrem em estado de insolvência, de liquidação ou de cessação da atividade, nem tenham o respetivo processo pendente;
 - e) Não se enquadrem na definição de “empresa em dificuldade”, prevista no artigo 2.º do Regulamento (EU) n.º 651/2014, de 16 de junho.



2. Podem ainda candidatar-se os empresários em nome individual que cumpram os requisitos previstos no número anterior, quando aplicável.
3. As candidaturas que não reúnam as condições gerais de acesso previstas neste artigo são liminarmente excluídas pela Entidade Gestora.
4. Serão excluídas as candidaturas apresentadas por cônjuge de pessoa singular ou por cônjuge de acionistas/sócios/cooperantes no caso de pessoa coletiva, se os respetivos cônjuges já tenham, anteriormente, submetido candidaturas.
5. Serão excluídas as candidaturas de acionistas/sócios/cooperantes cujas pessoas coletivas tenham já submetido candidatura, assim como dos membros dos seus órgãos sociais.
6. As exclusões referidas nos números anteriores são aplicáveis, cumulativamente, a todos os procedimentos de atribuição de lotes.
7. 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.
8. Findo o prazo de reclamação, a comissão de análise designada pela Entidade Gestora pronuncia-se, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sobre as reclamações que tiverem sido apresentadas, notificando os candidatos reclamantes da decisão proferida, através do endereço eletrónico indicado nas respetivas candidaturas.

Artigo 7.º

Aviso de Início do Procedimento

1. O procedimento inicia-se com a publicação do Aviso de Abertura, no portal do Município de Trancoso (www.cm-trancoso.pt), com a publicitação, designadamente, dos seguintes elementos:
 - a) Prazo para a apresentação de candidaturas;
 - b) Identificação dos lotes disponíveis e suas características;
 - c) 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;
 - d) Documentação concursal necessária;
 - e) Datas para visitas aos lotes;
 - f) Definição de prazos temporais para as diversas fases do procedimento;
 - g) Critérios de apreciação e graduação de candidaturas;
 - h) Tipos de atividade a desenvolver.
2. O Aviso de Abertura do procedimento pode determinar outras condições de elegibilidade das candidaturas aos lotes de acolhimento empresarial, sem prejuízo das condições gerais de acesso previstas no número anterior.



Artigo 8.º

Candidatura

1. As candidaturas serão obrigatoriamente apresentadas em formato eletrónico, através do endereço geral@cm-trancoso.pt.
2. O Aviso de Abertura define o prazo de apresentação de candidaturas e os documentos que a devem instruir.

Artigo 9.º

Apreciação da Candidatura

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

Artigo 10.º

Critérios de apreciação e graduação das candidaturas

1. Os critérios de apreciação para efeitos de hierarquização das candidaturas são:
 - a. Montante de investimento a realizar;
 - b. Criação líquida de postos de trabalho;
 - c. Atividade económica a instalar.
2. A ponderação de cada critério de apreciação é definida em Aviso de Abertura.
3. O Aviso de Abertura do procedimento pode determinar a inclusão de outros critérios de apreciação.

Artigo 11.º

Decisão de Ordenação

1. Finda a fase de apreciação das candidaturas, é publicada, no portal do Município de Trancoso, a lista provisória com a graduação das candidaturas, segundo a ordem decrescente de pontuação.
2. Os candidatos podem reclamar da lista a que se refere o número anterior, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da sua publicação, através de requerimento escrito dirigido à Entidade Gestora, obrigatoriamente através do endereço eletrónico constante do n.º 1 do artigo 8.º do presente Regulamento.



3. Durante o prazo de reclamação, as candidaturas e demais documentos com elas instruídos poderão ser consultadas por todos os interessados, nas instalações da Câmara Municipal de Trancoso.
4. Findo o prazo a que se refere o n.º 2, sem que tenham sido apresentadas reclamações, a lista publicada nos termos do n.º 1 torna-se definitiva para os devidos efeitos, sem prejuízo dos recursos previstos na lei.
5. Findo o prazo de reclamação, a comissão de análise designada pela Entidade Gestora pronuncia-se, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sobre as reclamações que tiverem sido apresentadas, notificando os candidatos reclamantes da decisão proferida, através do endereço eletrônico indicado nas respetivas candidaturas.
6. Se da decisão a que se refere o número anterior resultar uma alteração da ordenação das propostas, a mesma deve ser notificada a todos os candidatos, por correio eletrônico, para que, querendo, reclamem da nova lista de ordenação, no prazo de 10 (dez) dias úteis.
7. A decisão acerca das reclamações apresentadas nos termos do número anterior é definitiva, sem prejuízo dos recursos previstos na lei.
8. A lista definitiva de ordenação das candidaturas é notificada a todos os candidatos, por carta registada com aviso de receção, sendo também publicada no Portal do Município de Trancoso.
9. Através da notificação a que se refere o número anterior, é comunicada a data, hora e local da Sessão Pública.

Artigo 12.º

Sessão Pública

1. A Sessão Pública é a cerimónia de atribuição dos lotes que integram a AAE aos candidatos, pela ordem decrescente de pontuação das candidaturas.
2. Podem participar na Sessão Pública todos os candidatos e/ou os seus representantes que demonstrem ter essa qualidade, sendo que, no caso de representantes que não sejam acionistas/sócios/cooperantes de pessoas coletivas, estes deverão estar munidos de procuração simples para o efeito.
3. A Sessão Pública inicia-se com a apresentação dos lotes disponíveis para atribuição, de acordo com o Aviso de Abertura, e com a apresentação da lista de ordenação final de todas as candidaturas aprovadas para atribuição de lotes.
4. A atribuição de lotes é feita por escolha dos candidatos que constam da lista de ordenação final.
5. Decorridas as apresentações referidas no n.º3 do presente artigo, é concedida a palavra aos candidatos e/ou seus representantes, pela ordem resultante da ordenação final de apreciação das candidaturas, para, publicamente, declararem de entre o(s) lote(s) disponível(eis) para atribuição, qual(ais) pretende(m) adquirir.



6. O candidato que não se pronuncie, não esteja presente na Sessão Pública, nem se faça representar, no momento da declaração prevista no número anterior, perde a oportunidade de escolher o(s) lote(s), seguindo-se a ordem prevista na lista de ordenação das propostas.

Artigo 13.º

Decisão de Alienação

1. A decisão final de atribuição e alienação dos lotes é da competência da Assembleia Municipal de Trancoso ou da Câmara Municipal de Trancoso, nos termos da alínea i), do n.º 1, do artigo 25.º e da alínea g), do n.º 1, do artigo 33.º, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.
2. A decisão a que se refere o número anterior é comunicada aos candidatos, por carta registada com aviso de receção, sendo também publicada no portal do Município de Trancoso.

CAPÍTULO IV

COMPRA E VENDA DE LOTES

Artigo 14.º

Preço e condições de pagamento

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

Artigo 15.º

Contrato de promessa de compra e venda

O contrato de promessa de compra e venda é celebrado no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da notificação a que se refere o artigo 13.º do presente Regulamento.

Artigo 16.º

Escritura de compra e venda

1. A escritura de compra e venda do lote é outorgada após a emissão do alvará de licença de construção e da entrega de toda a documentação que se afigure necessária para o efeito.
2. Excecionalmente, em casos devidamente fundamentados, o Município poderá autorizar a outorga da escritura de compra e venda antes de emitido o alvará de licença de construção.



Artigo 17.º

Encargos e registos

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

Artigo 18.º

Licenciamento, Construção e Entrada em Funcionamento

1. A construção deve cumprir com os termos e condições do Plano Diretor Municipal (PDM) e da legislação aplicável.
2. O requerimento para início do procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a obra de edificação deverá dar entrada nos serviços competentes do Município, num prazo máximo de 4 (quatro) meses, contados da data de celebração do contrato de promessa de compra e venda.
3. A construção deverá iniciar-se num prazo máximo de 8 (oito) meses, contados da data de celebração do contrato de promessa de compra e venda;
4. A conclusão da construção da obra deve ocorrer num prazo máximo de 16 (dezasseis) meses, contados a partir do término do prazo referido no número anterior, sem prejuízo das prorrogações previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
5. Para efeitos do disposto no número anterior, entende-se por conclusão da construção da obra a obtenção da autorização de utilização.
6. A entrada em funcionamento da atividade económica deverá ocorrer no prazo de 3 (três) meses, contados da data de emissão da autorização de utilização.

Artigo 19.º

Alienação, cessão de exploração ou arrendamento de lotes

1. Não é permitida a alienação, cessão de exploração ou arrendamento de lotes sem que se verifiquem os seguintes pressupostos cumulativos:
 - a) Os lotes estejam integralmente pagos e as construções neles edificadas disponham de autorização de utilização;
 - b) Terem decorrido 10 (dez) anos, desde a data de entrada em funcionamento da atividade económica.
2. Excecionalmente, a alienação, cessão de exploração ou arrendamento de lotes poderá ocorrer fora das situações previstas na alínea a) e b) do número anterior, em caso de morte ou invalidez que impossibilite o exercício da atividade do proprietário.
3. Os terceiros adquirentes ficam obrigados ao pleno e integral cumprimento das regras previstas no presente Regulamento.



Artigo 20.º

Direito de preferência

1. O Município de Trancoso 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 através de carta registada com aviso de receção ao Município de Trancoso, 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 Trancoso 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.

CAPÍTULO V

OBRIGAÇÕES E PENALIDADES

Artigo 21.º

Deveres da Entidade Gestora

1. O Município de Trancoso deve gerir de forma eficaz e cuidada a ocupação e utilização da AAE, mantendo o ambiente geral em boas condições, com vista a não penalizar os investimentos realizados pelas empresas.
2. É competência do Município de Trancoso 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.
3. Compete ao Município de Trancoso fiscalizar o cumprimento do presente Regulamento.

Artigo 22.º

Obrigações dos adquirentes

1. Os adquirentes dos lotes vinculam-se ao cumprimento integral do presente Regulamento e da candidatura apresentada.
2. Os adquirentes obrigam-se, designadamente, a:
 - a) Manter a atividade em funcionamento na AAE por um prazo não inferior a 10 (dez) anos, sem prejuízo da eventual insolvência da empresa;
 - b) Fornecer à Entidade Gestora, sempre que solicitado, os documentos comprovativos do valor do investimento realizado e da criação e manutenção dos postos de trabalho criados nos termos definidos no Aviso de Abertura, através do envio das folhas de registo de pessoal na Segurança Social, com a indicação dos novos postos criados, juntando cópia dos respetivos contratos laborais, bem como prova dos valores de remuneração auferidas;
 - c) Permitir à Entidade Gestora o acesso aos lotes e construções neles edificadas, por si ou através dos seus representantes legais ou institucionais;



- d) Não causar danos, prejuízos ou destruição das infraestruturas da AAE, dolosa ou negligentemente, sob pena de reparação dos mesmos, bem como proceder à indemnização dos prejuízos eventualmente causados ao Município de Trancoso.
3. O adquirente constitui-se na obrigação de pagar ao Município de Trancoso uma cláusula penal pelo incumprimento dos objetivos assinalados em candidatura, com interferência direta na lista de ordenação das candidaturas.
4. A cláusula penal referida no número anterior é definida em Aviso de Abertura.

Artigo 23.º

Reversão

1. A violação dos artigos 18.º, 19.º e 22º, nº2, al. a) do presente Regulamento determina a reversão do(s) lote(s) alienado(s) ou das construções nele(s) edificado(s) ao Património do Município de Trancoso, salvo por motivo devidamente justificado e aceite pelo Município de Trancoso.
2. A reversão produz automaticamente efeito com a receção, pelo adquirente, da comunicação por carta registada com aviso de receção do Município de Trancoso, através da qual seja comunicada a deliberação de reversão.
3. A reversão do(s) lote(s) implica a perda, a favor do Município de Trancoso, do preço ou parte do preço que o adquirente haja pago, bem como quaisquer obras ou benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias realizadas, sem direito a indemnização ou qualquer outra forma de pagamento ou compensação pelo valor das mesmas.
4. A reversão está sujeita a registo nos termos previstos no Código do Registo Predial.

CAPÍTULO VI **PROTEÇÃO DE DADOS**

Artigo 24.º

Proteção de Dados

1. Nos termos do disposto na legislação de proteção de dados pessoais, o Município de Trancoso, na sua qualidade de Entidade Gestora, irá proceder ao tratamento dos dados pessoais obtidos no âmbito do procedimento de candidatura e venda dos lotes.
2. Os dados pessoais referidos no número anterior serão tratados nos seguintes termos:
 - a) Para efeitos da candidatura à aquisição de lotes, sendo conservados pelo Município de Trancoso, durante um ano após a conclusão do procedimento, nomeadamente nos casos em que o contrato de compra e venda não se celebrar;
 - b) Para a celebração do contrato de compra e venda, sendo conservados pelo Município de Trancoso, durante 10 (dez) anos;
 - c) Para cumprimento das obrigações legais a que o Município de Trancoso se encontra vinculado, nos prazos legalmente previstos;



- d) E, em caso de litígio, durante o período necessário até ao trânsito em julgado da decisão.
3. A comunicação dos dados pessoais constitui um requisito necessário para efeitos de participação no procedimento de atribuição dos lotes de terreno e, se for caso disso, para a celebração do contrato de compra e venda dos mesmos, pelo que os candidatos se encontram obrigados a fornecer os referidos dados, sob pena de não se dar seguimento ao procedimento.
4. Os dados pessoais poderão ser comunicados às seguintes entidades e para as finalidades indicadas:
 - a) Prestadores de serviços do Município de Trancoso;
 - b) Mandatários judiciais do Município de Trancoso e Tribunais, para efeitos de representação, declaração, exercício ou defesa de direitos em procedimentos administrativos, processos judiciais ou de qualquer outra natureza;
 - c) Organismos públicos, para efeitos de cumprimento de obrigações legais a que o Município de Trancoso se encontre vinculado.
5. O Município de Trancoso apenas recorrerá a prestadores de serviços que tratem os dados pessoais por sua conta, quando estes apresentem garantias suficientes de execução de medidas técnicas e organizativas adequadas de forma a que o tratamento, objeto da prestação de serviços, satisfaça os requisitos da legislação da proteção de dados.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 25.º Dúvidas e Omissões

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

Artigo 26.º Entrada em vigor

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

Aprovado pela Câmara Municipal em sua reunião de 11 de dezembro de 2019

Aprovado em sessão da Assembleia Municipal em 18 de dezembro de 2019

Publicado no site da Câmara Municipal em 24 de janeiro de 2020

Publicado no Diário da República, II – Série n.º 18, de 27 de janeiro de 2020



Anexo I

CARACTERIZAÇÃO DOS LOTES A ATRIBUIR NA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DE TRANCOSO

QUADRO SÍNTESE							
Lote	Área do Lote	Área Máxima de Implantação (m ²)	Área Máxima de Construção (m ²)	Número máximo de Pisos	Cércea Máxima (m) Cave/RC/Andar	Tipologia	Tipo de ocupação
1	2719	1085	3255	3	7,5	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém
2	2994	1195	3585	3	7,5	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém
3	2704	1080	3240	3	7,5	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém
4	2345	935	2805	3	7,5	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém
5	3032	1210	3630	3	7,5	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém
6	2825	1130	3390	3	7,5	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém
7	1509	600	1800	3	7,5	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém
8	1551	620	1860	3	7,5	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém
9	1570	625	1875	3	7,5	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém
10	1546	615	1845	3	7,5	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém
11	1660	660	1980	3	7,5	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém
12	1541	615	1845	3	7,5	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém
13	1365	545	1635	3	7,5	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém
14	1173	465	1395	3	7,5	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém
15	1122	445	1335	3	7,5	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém



Anexo II

CRONOGRAMA PARA A ATRIBUIÇÃO DE LOTES

