

**MUNICÍPIO DE ALMEIDA****Regulamento n.º 135/2023**

*Sumário:* Aprova o Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial de Vilar Formoso.

Eng.º António José Monteiro Machado, Presidente da Câmara Municipal de Almeida, torna público que, e para efeitos do artigo 131.º, do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 04/2015, de 7 de janeiro e de acordo com a deliberação tomada na sessão ordinária da Assembleia Municipal do dia 19 de dezembro de 2022, nos termos do n.º 1 alínea g) do artigo 24.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, foi aprovada, por unanimidade, a versão definitiva do Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial de Vilar Formoso, na sequência da proposta da Câmara Municipal apreciada e aprovada, por unanimidade, em reunião ordinária de 18 de outubro de 2022. O presente Regulamento, que a seguir se publica, foi submetido a discussão pública, conforme estipulado no artigo 101.º, do referido Código de Procedimento Administrativo.

22 de dezembro de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal, *Eng.º António José Monteiro Machado*.

**Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial de Vilar Formoso**

## Nota justificativa

O Regulamento de Cedência de Lotes no Loteamento Industrial de Vilar Formoso tem a sua génese na redação publicada na 2.ª série do *Diário da República* n.º 254, de 2 de novembro de 1996, tendo sofrido duas alterações, uma delas em 2007 e outra em 2021.

As Áreas de Acolhimento Empresarial são iniciativas de grande importância no esforço de atração e fixação de empresas nos territórios, de forma enquadrada e ordenada, com acesso a serviços e acessibilidades e fomentando a sustentabilidade social, económica e ambiental das organizações nelas instaladas.

Considerando que os Municípios dispõem de atribuições nos domínios da promoção do desenvolvimento e do ordenamento do território e urbanismo, previstas nas alíneas m) e n) do n.º 2 do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, e de modo a acompanhar as boas práticas de apoio empresarial e de forma a melhor enquadrar e caracterizar as iniciativas de apoio ao empreendedorismo do Município de Almeida, apresenta-se a seguinte proposta de alteração ao Regulamento de Cedência de Lotes no Loteamento Industrial de Vilar Formoso, que de ora em diante se denominará Área de Acolhimento Empresarial de Vilar Formoso.

## Artigo 1.º

**Objeto e Âmbito**

O presente Regulamento tem por objetivo estabelecer as regras e condições de alienação dos lotes de terreno que constituem a Área de Acolhimento Empresarial (AAE) de Vilar Formoso e elencar os serviços à disposição das empresas instaladas.

## Artigo 2.º

**Caracterização**

1 — AAE de Vilar Formoso situa-se no local das Perdigueiras, na Freguesia de Vilar Formoso, sendo constituída por 26 (vinte e seis) lotes dotados de capacidade edificativa, cada um com uma área compreendida entre 2.045 m<sup>2</sup> e 7.435 m<sup>2</sup>, num total de 76.365 m<sup>2</sup>, servida por redes viárias internas e conforme Anexo I ao presente Regulamento.

2 — O Loteamento é dotado da seguinte rede de infraestruturas e serviços:

- a) Rede viária interna e de acesso a Vilar Formoso e aos eixos rodovias e ferroviários mais próximos, nomeadamente a A25/A62 e a Linha da Beira Alta;
- b) Rede de abastecimento de água;
- c) Rede de drenagem de águas residuais e pluviais;
- d) Rede elétrica;
- e) Rede de fibra ótica/telecomunicações;
- f) Recolha e tratamento de resíduos sólidos não perigosos.
- g) Manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns;
- h) Iluminação das vias de circulação interna da AAE;
- i) Recolha de resíduos sólidos e urbanos;
- j) Estacionamento de viaturas;
- k) Ecoponto;
- l) Balança de pesagem.

3 — Os adquirentes dos lotes têm ainda à sua disposição outros meios de suporte à atividade das empresas ali instaladas, nomeadamente:

- a) Serviços de apoio à gestão e de facilitação de negócios disponibilizados pelo InvestAlmeida;
- b) Cedência de espaços municipais para iniciativas de empreendedorismo, no âmbito de outros Regulamentos Municipais;
- c) Acesso a canais de comunicação, feiras e certames através de ações de promoção próprias do Município.

### Artigo 3.º

#### Entidade Gestora

O Município de Almeida 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.

### Artigo 4.º

#### Condições Gerais de Acesso

1 — Podem candidatar-se à aquisição dos lotes da AAE, nos termos do presente Regulamento, as entidades/empresas legalmente constituídas que:

- a) Tenham a sua situação contributiva regularizada perante a Segurança Social e a Autoridade Tributária e Aduaneira em Portugal ou perante as entidades equivalentes no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;
- b) Tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas perante o Município de Almeida;
- c) Não se encontrem em estado de insolvência, de liquidação ou de cessação da atividade, nem tenham o respetivo processo pendente;

### Artigo 5.º

#### Venda de lotes

1 — A venda de lotes na AAE de Vilar Formoso pode efetuar-se em negociação direta com os interessados sem a utilização de hasta pública, dado que o preço da transação é calculado por metro quadrado para o conjunto de lotes.

2 — Será vendido o direito de propriedade dos lotes de terreno, incluídos na AAE de Vilar Formoso aos indivíduos ou empresas que estejam interessados em aí construir unidades industriais, comerciais ou de serviços.



3 — A venda será efetuada aos interessados que a solicitem, os quais deverão apresentar na Câmara Municipal de Almeida o seu pedido, que deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Nome completo do requerente e da entidade/empresa;
- b) Sede social da empresa;
- c) Número de Identificação de Pessoa Coletiva;
- d) Declaração de início de atividade ou Certidão Permanente de Registo Comercial;
- e) Registo Central do Beneficiário Efetivo;
- f) Memória descritiva da atividade produtiva a que se destina, do número de postos de trabalho a criar e do volume do investimento;
- g) Área de que necessita e área a cobrir com as instalações;
- h) Certidões de não dívida à Segurança Social e à Autoridade Tributária e Aduaneira;
- i) Declaração, sob compromisso de honra, de não dívida ao Município de Almeida;
- j) Faseamento do empreendimento desde a concessão do terreno até à sua entrada em pleno funcionamento;
- k) Tudo o mais que entenda necessário ou conveniente para um correto conhecimento da Câmara Municipal da dimensão e características do empreendimento.

#### Artigo 6.º

##### Preço

O Preço de venda dos lotes será de 0,50 € por metro quadrado.

#### Artigo 7.º

##### Ordem de Preferência

1 — Quando houver mais de um interessado para um lote ou o número de interessados for superior ao número de lotes disponíveis para venda, será considerada a seguinte ordem de preferência:

- a) Indústria, comércio ou serviços que criem o maior número de postos de trabalho;
- b) Indústria, comércio ou serviços menos poluentes;
- c) Indústria, comércio ou serviços que tenham sede social no concelho de Almeida.
- d) As propostas apresentadas anteriormente em relação às seguintes.

2 — Esta ordem de preferência não é acumulável e só se recorre às seguintes em caso de empate nas anteriores.

#### Artigo 8.º

##### Utilização dos Lotes

Os lotes não poderão servir para outros fins que não para o inicialmente atribuído sem autorização da Câmara Municipal de Almeida.

#### Artigo 9.º

##### Pagamento

1 — A totalidade do preço de venda referido no artigo 4.º, será pago do seguinte modo:

- a) 50 % logo após a decisão da Câmara Municipal de alienação do lote, valor que funcionará como sinal;
- b) Os restantes 50 % no ato da realização da escritura de compra e venda, que será celebrada no prazo de 30 dias a partir da decisão de cedência.



2 — Todas as despesas de carácter fiscal são encargo do adquirente, nomeadamente:

- a) Pagamento do IMT devido pela transação;
- b) Despesas com a escritura respetiva.

#### Artigo 10.º

##### Prazo de apresentação do projeto

No prazo de 180 dias a contar da data da celebração da escritura de compra e venda deverá o adquirente apresentar na Câmara Municipal de Almeida o projeto de construção da unidade industrial, comercial ou de serviços.

#### Artigo 11.º

##### Prazo para início de atividade

1 — A indústria, comércio ou serviços, deverão entrar em funcionamento no prazo de um ano após a aprovação definitiva do projeto de construção pela Câmara Municipal de Almeida, admitindo-se a entrada em laboração por fases.

2 — Este prazo pode excecionalmente ser prorrogado por deliberação da Câmara Municipal de Almeida, mediante pedido devidamente fundamentado do interessado.

#### Artigo 12.º

##### Alienação a terceiros

1 — No caso, por motivos de força maior, devidamente justificada, os adquirentes não podem construir as unidades industriais, comerciais ou de serviços ou as mesmas não podem ser acabadas, no prazo de cinco anos a contar da data da assinatura da escritura de compra e venda, a alienação só poderá ser permitida, pelo preço da aquisição inicial do lote ou lotes, acrescido do valor dos trabalhos ou benfeitorias, se for o caso, valor esse calculado por perito devidamente credenciado, carecendo sempre de autorização prévia e expressa da Câmara Municipal de Almeida, reservando-se a esta sempre o direito da preferência.

2 — No caso das unidades industriais, comerciais ou de serviços já se encontrarem devidamente instaladas e licenciadas pela Câmara Municipal poderão ser alienadas desde que, se mantenham os fins para que foram licenciadas ou outros que venham a ser autorizados pela mesma Câmara, reservando-se, sempre a esta, o direito de preferência.

3 — No caso de a Câmara optar pelo direito de preferência previsto no n.º 1, esta só suportará o preço constante do artigo 4.º, não tendo os adquirentes direito a qualquer indemnização pelos trabalhos ou benfeitorias de qualquer natureza já realizadas devendo as despesas com a escritura ser suportadas pelo vendedor.

4 — No caso de incumprimento, por parte dos adquirentes, do estipulado no n.º 1, o lote ou lotes adquiridos reverterão para o município, não havendo direito a qualquer tipo de indemnização.

#### Artigo 13.º

##### Escritura de compra e venda

A cedência dos lotes, no âmbito do presente Regulamento, será formalizada através de escritura de compra e venda entre a Câmara Municipal e o investidor, do qual constará obrigatoriamente o seguinte:

- a) A identificação dos outorgantes;
- b) A identificação e caracterização do espaço cedido;
- c) O tipo de atividade económica a instalar;
- d) Os prazos, condições e sanções previstas no presente Regulamento;



- e) A proibição de utilização do espaço para fins diversos do acordado;
- f) A proibição da cedência a título de venda, arrendamento, comodato, cessão de exploração ou qualquer outro título semelhante, sem prévia autorização escrita da Câmara Municipal, nos termos do artigo 12.º;
- g) A declaração de conhecimento e perfeita aceitação do presente Regulamento.

#### Artigo 14.º

##### Reversão

1 — A inobservância de qualquer das condições aqui expressas, ou a falta de cumprimento das formalidades e prazos estabelecidos é motivo suficiente para o adquirente perder o direito ao terreno adquirido, que, reverterá para a Câmara Municipal de Almeida, bem como, os trabalhos e ou benfeitorias de qualquer natureza já nele realizadas, sem que o adquirente tenha direito a ser reembolsado das importâncias já pagas ou a indemnização de espécie alguma.

2 — Ressalvam-se os motivos imprevistos ou de força maior, que, terão de ser sempre devida e documentalmente fundamentados perante a Câmara Municipal, que, ponderará caso a caso e, sempre em função do interesse público e dos interesses do concelho de Almeida.

#### Artigo 15.º

##### Casos omissos

Quaisquer omissões ou dúvidas surgidas na aplicação do presente Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal de Almeida, nos termos da legislação geral aplicável.

#### Artigo 16.º

##### Norma revogatória

O presente Regulamento revoga todas as disposições anteriores sobre a matéria, nomeadamente o Regulamento de Cedência de Lotes no Loteamento Industrial de Vilar Formoso.

#### Artigo 17.º

##### Entrada em Vigor

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

#### ANEXO I

##### Caracterização dos lotes da Área de Acolhimento Empresarial de Vilar Formoso

Lotes	Áreas dos lotes (m <sup>2</sup> )	Áreas de ocupação (m <sup>2</sup> )	% de ocupação
6 .....	2 525,00	770,00	30,5 %
9 .....	2 235,00	687,50	30,8 %
10 .....	2 235,00	687,50	30,8 %
11 .....	2 235,00	687,50	30,8 %
12 .....	2 675,00	825,00	30,8 %
15 .....	2 045,00	600,00	29,3 %
16 .....	2 620,00	600,00	22,9 %
17 .....	4 460,00	1 225,00	27,5 %
18 .....	2 045,00	600,00	29,3 %
19 .....	2 185,00	600,00	27,5 %
20 .....	2 675,00	825,00	30,8 %
21 .....	2 235,00	687,50	30,8 %



Lotes	Áreas dos lotes (m <sup>2</sup> )	Áreas de ocupação (m <sup>2</sup> )	% de ocupação
22 .....	2 235,00	687,50	30,8 %
23 .....	2 235,00	687,50	30,8 %
24 .....	2 235,00	687,50	30,8 %
25 .....	2 675,00	825,00	30,8 %
26 .....	2 345,00	675,00	28,8 %
27 .....	2 070,00	612,50	29,6 %
28 .....	2 070,00	612,50	29,6 %
29 .....	2 070,00	612,50	29,6 %
30 .....	2 070,00	612,50	29,6 %
31 .....	3 375,00	957,50	28,4 %
A (3,4 e 5) .....	7 435,00	2 499,00	33,6 %
B (1 e 2) .....	6 240,00	1 978,30	31,7 %
C (13 e 14) .....	4 230,00	1 200,00	28,4 %
D (7 e 8) .....	4 910,00	1 862,50	37,9 %

316004428