



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

REGULAMENTO DA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS

“VERSÃO CONSOLIDADA”

Aprovação: Câmara Municipal em 15 de setembro de 2022

Assembleia Municipal em 29 de setembro de 2022

Publicação no *Diário da República* em 26 de outubro de 2022

Entrada em vigor em 27 de outubro de 2022

Alteração: Câmara Municipal em 09 de fevereiro de 2024

Assembleia Municipal em 16 de fevereiro de 2024

Publicação no *Diário da República* em 28 de fevereiro de 2024

Entrada em vigor em 29 de fevereiro de 2024





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

PREÂMBULO

A Área de Acolhimento Empresarial (AAE) do Alto das Barrancas integra-se numa aposta da política municipal de valorização e dinamização do tecido produtivo local e de diversificação da sua estrutura produtiva.

Para a sua prossecução, o investimento empresarial assume um papel essencial, tirando partido da mão-de-obra local, da tradição industrial concelhia, da presença de bons níveis de qualificação e profissionalização e da rede de acessibilidades existentes e previstas.

O desígnio de “Intensificar a estratégia territorial para o acolhimento empresarial” assume uma relevância especial no estabelecimento das linhas estratégicas que nortearam a revisão do PDM e se constituem objetivos a prosseguir na sua execução.

Dele decorrem dois objetivos estratégicos:

- Reforçar e qualificar a oferta de espaços para instalação de atividades económicas (Áreas de Acolhimento Empresarial), prevendo mecanismos de incentivo à relocalização industrial;
- Consolidar o peso da atividade económica do Município de Felgueiras no panorama nacional.

A competitividade empresarial depende de múltiplos fatores entre os quais a sua localização física e a forma como esta responde às necessidades das empresas, nomeadamente ao nível das infraestruturas, da envolvente, da disponibilidade de mão-de-obra, da integração na cadeia logística, entre outras.

A importância desta matéria para as empresas e para a promoção do Município de Felgueiras como destino de investimento associada à perceção nos meios de *procurement* nacionais e internacionais de que a AAE do Alto das Barrancas oferece soluções de localização empresarial modernas, qualificadas e à medida das necessidades dos investidores mais exigentes, justifica-a como destino de investimento estruturante.





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Neste contexto, a implementação da AAE do Alto das Barrancas apresenta-se fundamental para dotar a economia local de uma base produtiva mais ampla, propiciando a mobilização e concentração de potencial endógeno para a atração de novos investimentos exteriores e estímulo à criação de emprego, fatores estes importantes para a diversificação da estrutura produtiva e para a fixação da população jovem.

O presente Regulamento da AAE do Alto das Barrancas, para além de promover um correto ordenamento do território, permitirá a captação de investimento, estabelecendo as condições para a instalação de novas atividades empresariais, de acordo com o estabelecido para a zona em termos de PDM.

Os custos associados às medidas projetadas por este Regulamento são claramente superados pelos benefícios que se proporcionam à economia local, contribuindo decisiva e inquestionavelmente para a prosperidade da comunidade felgueirense, sendo de todo proveitoso para o Município de Felgueiras a sua aprovação e concretização.





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

CAPÍTULO I Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas, doravante simplesmente designado no presente documento por Regulamento, é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, em observância da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, no exercício das atribuições outorgadas pelo artigo 23.º, alínea m) do n.º 2 e das competências conferidas pelo artigo 33.º, alíneas g) e k) do n.º 1, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 2.º

Objeto

O presente Regulamento define o regime de exploração e gestão da Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas, doravante simplesmente designada no presente documento por AAE do Alto das Barrancas, o qual inclui, nomeadamente:

- a) O estabelecimento das regras e dos critérios para a candidatura e a seleção das empresas que nela se pretendam instalar;
- b) As modalidades de cedência dos espaços destinados à instalação de empresas e o procedimento de fixação dos preços a praticar, assim como as condições e prazos de pagamento;
- c) O normativo a que obedece a cedência de espaços a outras entidades que nela pretendam, ou sejam convidadas pela entidade gestora, a instalar-se.

Artigo 3.º

Âmbito territorial

1. O território de intervenção sobre o qual recaem as disposições deste Regulamento corresponde à área que integra as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão n.º 5 (UOPG 5 – Alto das Barrancas Poente) e n.º 20 (UOPG 20 – Alto das Barrancas Nascente), tal como identificadas e caracterizadas no regulamento e demarcadas na planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, publicado através do Aviso n.º 20586/2021, de 2 de novembro.
2. O presente Regulamento, na parte que se considerar adaptável, pode ser, por deliberação da Câmara Municipal de Felgueiras, aplicado a outros espaços de atividades económicas de iniciativa e/ou promoção municipal.





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Artigo 4.º

Âmbito de aplicação

As disposições do presente Regulamento aplicam-se a todos os agentes empresariais e não empresariais que sejam autorizados pela entidade gestora a instalar-se e a desenvolver a sua atividade económica, cultural ou social, pública ou privada, na AAE do Alto das Barrancas.

CAPÍTULO II

Caracterização e Execução

Artigo 5.º

Edificabilidade

1. A AAE do Alto das Barrancas está qualificada no PDM em vigor, para efeitos de uso do solo, como um Espaço de Atividades Económicas, destinada à instalação de atividades económicas diversas, tais como o comércio, os serviços, a indústria e a logística.
2. A AAE do Alto das Barrancas está tipificada como Espaço de Atividades Económicas de Tipo I, o que significa que corresponde a um espaço genérico, onde são admissíveis todos os usos dominantes e compatíveis:
 - a) Admitem-se como compatíveis os usos destinados a equipamentos e demais instalações necessárias para o normal funcionamento das atividades económicas e ainda espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva, turismo, a instalação de postos de abastecimento de combustível e ainda habitação, quando preexistente;
 - b) Os parâmetros urbanísticos a que deverá obedecer a edificação, se outros não vierem a ser estabelecidos em outro instrumento de gestão territorial ou em operação urbanística, serão os do PDM em vigor para esta subcategoria Tipo I.

Artigo 6.º

Tipologia

O modelo de acolhimento empresarial da AAE do Alto das Barrancas é o de Parque Empresarial, com as valências infraestruturais e de serviços devidamente dimensionadas e qualificadas.

Artigo 7.º

Entidade gestora

1. A entidade gestora da AAE do Alto das Barrancas é o Município de Felgueiras.
2. Cabe à entidade gestora:





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

- a) Fazer cumprir o presente Regulamento;
 - b) Mandar elaborar, fazer aprovar e promover os instrumentos de gestão territorial e as operações urbanísticas destinadas a operacionalizar, de forma sistemática, a execução da AAE do Alto das Barrancas;
 - c) Recorrer ao sistema de execução por imposição administrativa, sempre que se revelar oportuno, sem prejuízo de dever ser privilegiada a via da negociação amigável;
 - d) Assegurar a infraestruturização urbanística e a sua manutenção em todo o território de intervenção;
 - e) Assegurar a limpeza e manutenção dos espaços verdes públicos;
 - f) Assegurar quanto aos de responsabilidade municipal e diligenciar junto dos concessionários dos restantes serviços públicos essenciais a continuidade e qualidade do serviço;
 - g) Prover directamente, ou através da captação de outros operadores, públicos ou privados, infraestruturas e serviços avançados de apoio à gestão e ao empreendedorismo, incluindo as denominadas *facilities* e *amenities* inerentes a um parque empresarial;
 - h) Promover as iniciativas conducentes à integração da AAE do Alto das Barrancas na nova geração do acolhimento empresarial, com vista à materialização de soluções de auto produção de energia renovável, à criação de bolsas de elevado desempenho energético, ao carregamento de viaturas elétricas e abastecimento a hidrogénio, à cobertura de Banda Larga Rápida (5G) e à instalação de soluções de resiliência ativa a Incêndios, entre outras de sustentabilidade ambiental.
3. Cabe ainda à entidade gestora:
- a) Promover a criação de parcerias, mediante a celebração de protocolos, contratos ou outro tipo de formalização adequado à situação em presença, com parceiros locais, nacionais e internacionais, públicos ou privados, tendo em vista a captação de investimento, empresarial ou outro, para a AAE do Alto das Barrancas;
 - b) Estabelecer os requisitos exigíveis, a documentação obrigatória e os termos dos concursos ou dos convites para a cedência de espaços;
 - c) Rececionar, apreciar e decidir sobre os processos de candidatura das empresas que nela se pretendam instalar;
 - d) Rececionar, apreciar e decidir sobre os processos de candidatura de outras entidades que nela pretendam ou tenha convidado a instalar-se;
 - e) Preparar e providenciar a outorga dos procedimentos contratuais de cedência.
4. A qualidade e as responsabilidades estabelecidas nos pontos anteriores podem ser, no todo ou em parte, delegadas pelo Município de Felgueiras, ou atribuídas a terceiros, em





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

regime de concessão, nos termos da lei.

5. Para efeitos de aplicação da alínea c) do n.º 2 do presente artigo, a entidade gestora pode excluir do âmbito territorial a sujeitar a imposição administrativa as parcelas cuja ocupação se encontra já, ou se estima em breve, efetivar através de iniciativas de índole privada compatíveis com o regime de edificabilidade estabelecido no artigo 4.º do presente Regulamento.

Artigo 8.º

Princípios de gestão

1. A gestão da AAE do Alto das Barrancas deve ser exercida por forma a assegurar o equilíbrio económico e financeiro da sua exploração, com um nível de serviço de excelência.
 - a) São receitas da entidade gestora, entre outras, as provenientes da cedência dos espaços destinados à instalação de empresas e de outras entidades;
 - b) São despesas da entidade gestora, entre outras, as relativas à elaboração e execução dos instrumentos de gestão territorial e das operações urbanísticas, e as de infraestruturização urbanística e respetiva manutenção, incluindo as amortizações técnicas e financeiras.
2. Os espaços a concurso destinados à instalação de empresas são colocados à disposição dos utilizadores interessados de forma aberta, transparente e não discriminatória.
3. Os procedimentos contratuais de cedência de espaços estabelecem, com a máxima clareza, os deveres, obrigações e garantias entre os intervenientes na respetiva outorga.

Artigo 9.º

Execução

1. Por norma, os terrenos que se mostrem necessários para efeitos da causa de utilidade pública a prosseguir com a execução da AAE do Alto das Barrancas são expropriados.
2. O desenho urbano da AAE do Alto das Barrancas é estabelecido através da elaboração dos instrumentos de gestão territorial e/ou das operações urbanísticas consideradas adequadas ao cumprimento da execução prevista no PDM em vigor.
3. A configuração e o destino dos espaços destinados à instalação de empresas ou de outras entidades resultam da delimitação de unidades de execução e/ou da realização de operações de loteamento e de reparcelamento ou destaque.

Artigo 10.º

Definição dos espaços

Os espaços destinados à instalação de empresas ou de outras entidades são os lotes ou





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

parcelas resultantes das operações referidas no n.º 3 do artigo 9.º do presente Regulamento.

CAPÍTULO III

Candidatura

Artigo 11.º

Anúncio

1. Os anúncios de concurso para a cedência de espaços da AAE do Alto das Barrancas destinados à instalação de empresas, que nela pretendam desenvolver a sua atividade económica, é publicado pela entidade gestora em todos os canais de comunicação municipal, nomeadamente os digitais, assim como num dos jornais mais lidos da região.
2. Os concursos para a cedência de espaços a outras entidades são precedidos de anúncio específico para o efeito ou de convite formulado pela entidade gestora.
3. É excluída a necessidade de anúncio nas situações de ajuste direto.

Artigo 12.º

Requisitos

1. Só podem candidatar-se à atribuição de espaços da AAE do Alto das Barrancas as empresas ou outras entidades que reúnam as condições exigíveis no concurso ou no convite a que se candidatam.
2. Os requisitos são definidos, em observância das condições legais e outras habitualmente aplicáveis em matéria do presente Regulamento, pela entidade gestora.
3. Nas situações de ajuste direto os requisitos são definidos na deliberação da Câmara Municipal de Felgueiras que aprovar a candidatura.

Artigo 13.º

Processo

1. O processo de candidatura para a atribuição de espaços da AAE do Alto das Barrancas deve ser apresentado, devidamente instruído, com toda a documentação solicitada, nos termos definidos no anúncio ou no convite.
2. Os dados estruturados que permitam avaliar o projeto a desenvolver no espaço pretendido, em todas as suas componentes técnica, económica, ambiental e social, assim como o preço por m2 proposto pagar, caso o anúncio assim o exija, são de preenchimento obrigatório no formulário próprio de candidatura, a disponibilizar pela entidade gestora.
3. No mesmo processo, o interessado pode candidatar-se a mais do que um espaço, separadamente ou agrupando-os.





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

4. O processo é também instruído com o formulário de candidatura criado para efeitos do Regulamento para Atribuição de Incentivos ao Investimento, devidamente preenchido.
5. Após a entrega da candidatura, a entidade gestora pode ainda notificar o candidato para apresentação de documentos adicionais ou prestação de esclarecimentos.
6. A incorreta instrução, assim como o não cumprimento das condições exigíveis ou dos prazos estipulados, conferem à entidade gestora o direito de não considerar a candidatura.
7. Considera-se que há desistência da candidatura quando o interessado a requerer expressamente ou na falta de resposta por mais de trinta dias a notificação da entidade gestora.

CAPÍTULO IV

Atribuição dos Espaços

Artigo 14.º

Seleção

1. As modalidades de seleção para a instalação na AAE do Alto das Barrancas são o concurso, o convite e o ajuste direto.
2. A seleção dos interessados nos lotes ou parcelas destinadas à instalação na AAE do Alto das Barrancas faz-se, regra geral, por concurso, genérico ou específico, o qual pode revestir o formato de hasta pública, após aprovação pela Câmara Municipal de Felgueiras dos termos respetivos.
3. A seleção de entidades cuja atividade seja considerada de relevante interesse económico, cultural ou social para a qualificação da oferta de serviços no parque empresarial pode ser feita por convite direcionado, após aprovação pela Câmara Municipal de Felgueiras dos termos respetivos.
4. Exceionalmente, podem ser objeto de ajuste direto as intenções de instalação que envolvem agências públicas de captação de investimento estrangeiro, áreas significativas de terreno ou projetos de alto valor tecnológico e diferenciador ou que possam ser considerados projetos de interesse nacional (PIN) ou similar, após aprovação pela Câmara Municipal de Felgueiras.
5. As empresas e entidades que manifestem intenções de instalação, cujos projetos se enquadrem na tipificação prevista no número anterior, após o seu reconhecimento, nos termos legais e regulamentares vigentes, como projeto de interesse municipal, e tendo já celebrado com o Município de Felgueiras contrato-promessa ou escritura de compra e venda das parcelas ou lote para a concretização do investimento, desde que domiciliadas fiscalmente em Felgueiras, poderão ocupar temporariamente espaços municipais para





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

- exercer a sua atividade administrativa preparatória, até que a unidade empresarial a executar se mostre concluída, com um prazo máximo de 18 meses.
6. Para efeitos do número anterior, a cedência de instalações municipais ficará sempre dependente da disponibilidade de espaços municipais livres e adequados, e decorre de manifestação desse propósito formalizada por parte da empresa ou entidade interessada à Câmara Municipal, devidamente justificada.
 7. A cedência de espaços municipais prevista nos dois números anteriores será objeto de contrato, que não tem de seguir as regras de contratação pública nem procedimento de hasta pública, embora deva respeitar os princípios identificados no Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, especificando as condições que a Câmara Municipal deliberar estipular no caso concreto em defesa do interesse público municipal, tais como o prazo e os encargos mensais a que a empresa ou entidade fica sujeita, nomeadamente a renda, cuja fixação decorre de avaliação de perito da lista oficial.
 8. Decidido o concurso aberto, e enquanto não for aprovada a abertura de outro, a entidade gestora pode aceitar e decidir sobre candidaturas para lotes ou parcelas que não tenham sido atribuídas no procedimento encerrado, desde que cumpridos os respetivos requisitos e condições.
 9. A entidade gestora pode igualmente abrir concursos contínuos, sem prazo estipulado para a submissão de candidaturas, sendo as mesmas apreciadas e decididas à medida que dão entrada e forem consideradas correta e completamente instruídas, e com o respetivo encerramento dependente da atribuição de todos os espaços ainda vagos.

Artigo 15.º

Critério

1. O critério para a atribuição dos espaços postos a concurso é o do valor mais elevado para o preço por m2 proposto pagar pelo(s) lote(s) ou parcela(s) a que o interessado se candidata.
2. Em caso de empate, releva para o ordenamento dos candidatos a maior pontuação obtida para efeitos de aplicação do Regulamento para Atribuição de Incentivos ao Investimento.
3. Gozam do direito de preferência nos procedimentos de concurso para a aquisição de lotes ou parcelas os interessados que tiverem alienado propriedade sua, no âmbito dos processos de expropriação da AAE do Alto das Barrancas, por acordo amigável, ficando, no entanto, sujeitos às obrigações constantes do presente regulamento e às obrigações específicas do concurso.
4. O exercício do direito de preferência estabelecido no ponto anterior é exercido pelos ex-proprietários interessados, por uma única vez, e:





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

- a) para uma única parcela ou lote, caso a área destes seja superior a 50 % da área da primitiva propriedade alienada;
- b) para mais do que uma parcela ou lote no caso da área total destes não ultrapassar 50 % da área da primitiva propriedade alienada.

CAPÍTULO V

Cedência dos Espaços

Artigo 16.º

Modalidade

1. A cedência dos lotes ou parcelas destinadas à instalação na AAE do Alto das Barrancas faz-se, em regra, mediante transmissão da propriedade plena através da sua venda direta por parte do Município de Felgueiras ao interessado selecionado pela entidade gestora.
2. Em circunstâncias específicas, devidamente fundamentadas pela entidade gestora, podem ser consideradas outras modalidades de cedência, nomeadamente em direito de superfície ou por arrendamento, após aprovação pela Câmara Municipal de Felgueiras de regime próprio.
3. Os anúncios dos concursos ou os convites para a cedência dos lotes ou parcelas, explicitam a modalidade de cedência adotada no caso em concreto.
4. Nas situações de dispensa de concurso a modalidade é definida na deliberação da Câmara Municipal de Felgueiras que aprovar a candidatura.

Artigo 17.º

Preços

1. O preço anual, se outra periodicidade não se justificar, a praticar para as diferentes modalidades de cedência dos lotes ou parcelas da AAE do Alto das Barrancas, o qual serve de base aos concursos, aos convites e às situações de ajuste direto, é definido em função da unidade de superfície, e proposto pela entidade gestora à Câmara Municipal de Felgueiras, sendo o respetivo valor precedido e baseado em prévia avaliação por perito da lista oficial.
2. A proposta da entidade gestora elucida se o preço base é único ou se deve variar em função da localização, situação ou preparação do terreno dos lotes e parcelas em causa.

Artigo 18.º

Contratos

1. Após a aprovação da candidatura, o promitente interessado fica obrigado a celebrar o contrato-promessa de cedência no prazo de trinta dias ou, no prazo de noventa dias, a





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

outorgar a correspondente escritura definitiva com o Município de Felgueiras, se outros prazos não foram fixados no concurso, convite ou deliberação de aprovação a que respeita.

2. A escritura definitiva de cedência estipula os deveres, as obrigações e as garantias a que os outorgantes ficam obrigados em execução do presente Regulamento.
3. O não cumprimento dos prazos estabelecidos no n.º 1 do presente artigo equivale a considerar-se sem efeito o processo de candidatura, com as consequências daí decorrentes para o promitente interessado.

Artigo 19.º

Condições de pagamento

1. À data da assinatura do contrato-promessa, o promitente interessado deve proceder ao pagamento do valor correspondente ao sinal definido no procedimento de cedência.
2. O restante pagamento que emerge do ponto anterior deve ser ou começar a ser efetuado à data da celebração da escritura definitiva de cedência.
3. Se a celebração da escritura definitiva de cedência se verificar sem prévia assinatura de contrato-promessa, o pagamento integral ou o início do pagamento deve ser efetuado à data em que ocorrer.
4. Nos concursos abertos na modalidade de venda, a entidade gestora pode estipular condições para o pagamento em prestações, com o prazo limite de dois anos, e apenas e quando o custo total do espaço atribuído for igual ou superior a 50.000,00€ (cinquenta mil euros).

Artigo 20.º

Encargos

Todas as despesas que resultem dos contratos e do dever dos registos e outras formalidades legais inerentes à cedência do espaço atribuído constituem obrigações e encargos do adquirente.

CAPÍTULO VI

Obras

Artigo 21.º

Responsabilidades

1. É da responsabilidade do adquirente do espaço cedido:
 - a) Cumprir todas as disposições estabelecidas na legislação, planos e regulamentos em vigor, para a instalação e exercício da sua atividade;





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

- b) Cumprir as condições de ocupação, uso, parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos para a AAE do Alto das Barrancas;
 - c) Efetuar todos os trabalhos necessários à implantação das obras, em conformidade com o projeto previamente aprovado e licenciado;
 - d) Efetuar os trabalhos, proceder aos pagamentos e assegurar as condições exigidas pela entidade gestora ou pelos concessionários dos restantes serviços públicos essenciais para o estabelecimento das ligações às infraestruturas em serviço.
2. Nenhuma empresa ou entidade instalada pode utilizar ou permitir a utilização de qualquer área da AAE do Alto das Barrancas, ainda que gratuitamente, para finalidade diversa da contratualmente estabelecida, salvo se previamente autorizada pela entidade gestora.

Artigo 22.º

Prazos de edificação

1. No prazo de seis meses, a contar da data da assinatura da escritura definitiva de cedência, deve o adquirente submeter o projeto de arquitetura devidamente instruído à Câmara Municipal de Felgueiras.
2. O prazo máximo para início das obras é de seis meses após comunicação de aprovação dos projetos de especialidades ou de um ano após a comunicação de aprovação do projeto de arquitetura;
3. O prazo máximo para a obtenção do alvará de autorização de utilização do edifício é de dois anos após a comunicação de aprovação dos projetos de especialidades;
4. Excecionalmente, os prazos previstos nos números anteriores do presente artigo, podem ser alargados para um prazo superior, mas nunca superior a uma vez e meia os definidos, por solicitação expressa do interessado, devidamente fundamentada e aceite pela Câmara Municipal de Felgueiras,

CAPÍTULO VII

Ónus e Indemnizações

Artigo 23.º

Reversão

1. O não cumprimento por parte do adquirente de qualquer dos prazos, incluídas as prorrogações, ou das normas estabelecidas no presente Regulamento, salvo por motivo de força maior, devidamente justificado perante a entidade gestora, e por esta considerado, determina a reversão e o regresso do espaço cedido ao domínio privado municipal, bem como das construções ou benfeitorias executadas.





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

2. Salvo em caso de autorização expressa, todos os lotes ou parcelas objeto de reversão passam livres de quaisquer ónus ou encargos, ainda que de natureza alodial, para o património municipal.
3. A cláusula de reversão constante do presente artigo fica expressa no contrato definitivo de cedência e carece de ser registada.
4. Para efeitos do disposto no presente artigo, fica reconhecido ao Município de Felgueiras, o privilégio à execução imediata.

Artigo 24.º

Transmissão de propriedade

1. Atendendo às condições especiais de cedência na modalidade de venda, só são permitidos negócios jurídicos de transmissão de propriedade de lotes ou parcelas (e benfeitorias neles existentes) após o decurso de cinco anos contados a partir da data de celebração da escritura de cedência, salvo se se verificarem motivos justificados, assim considerados pela entidade gestora, que em qualquer dos casos, gozará de direito de preferência.
2. A transmissão onerosa ou gratuita de lotes ou parcelas carece sempre de autorização prévia da entidade gestora.
3. Quando o transmissor pretender substituir o fim ou fins assinalados no contrato inicial, para a obtenção do consentimento da entidade gestora, deve referir-se especificamente a tal substituição.
4. É condição de eficácia da transmissão da posição contratual que a aplicação de todas as disposições do presente Regulamento se transmita também.
5. No caso da entidade gestora recusar o consentimento para a transmissão e salvo se a recusa se fundamentar na circunstância do terceiro pretender destinar a obra a fim incompatível com as normas em vigor na AAE do Alto das Barrancas, o adquirente tem direito a uma indemnização nos termos do artigo 27.º do presente Regulamento.
6. É facultada a oneração de lotes ou parcelas a entidades financeiras, nos casos de operações de crédito em que tal situação seja exigida.
7. A entidade gestora pode autorizar a celebração de contratos de locação financeira para a aquisição do(s) lote(s) ou parcela(s) e/ou construção do(s) edifício(s) e reconhecer a sua subsistência em caso de incumprimento perante a locadora, salvaguardando o Município de Felgueiras qualquer responsabilidade emergente do contrato de locação financeira, podendo exercer o direito de preferência em caso de venda judicial ou extrajudicial.
8. Nas situações previstas nos dois números anteriores do presente artigo, é autorizado pela entidade gestora a celebração de contrato(s)-promessa e escritura(s) de compra e venda com a entidade bancária respetiva, assumindo esta todas as obrigações do





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

presente Regulamento, em eventuais transações decorrentes do incumprimento pela empresa adquirente.

9. No caso de intervenção de uma entidade de locação financeira no contrato definitivo de aquisição do lote, o direito de reversão do Município de Felgueiras, previsto no presente Regulamento, é substituído, no ato da transmissão do bem, por uma garantia bancária à primeira solicitação, caução ou seguro caução, pelo valor do lote, parcela ou parte destas que vigore até à emissão da autorização de utilização, destinada a acautelar o cumprimento das obrigações e dos prazos previstos no presente regulamento.

Artigo 25.º

Ónus constantes da escritura

A escritura definitiva de cedência dos lotes ou parcelas, que deve ser efetuada com reserva de propriedade, conforme estabelecido no artigo 409º do Código Civil, deve conter, obrigatoriamente, os ónus sujeitos a registo predial, nomeadamente, os constantes nos artigos 23.º (Reversão) e 24.º (Transmissão de propriedade).

Artigo 26.º

Oneração dos lotes ou parcelas

1. Até ser emitida a autorização de utilização, só é admitida a oneração do(s) lote(s) ou parcela(s) pelo respetivo adquirente a favor de instituições financeiras e desde que os ónus a constituir visem garantir financiamento destinado a:
 - a) Adquiri-lo(s);
 - b) Executar nele(s) obras de construção;
 - c) Adquirir equipamento para o exercício da atividade económica da unidade nele(s) construída.
2. Caso a garantia sobre o(s) lote(s) ou parcela(s), designadamente a hipoteca, tenha sido concedida para garantir capital que não tenha o fim previsto no número anterior ou que tenha sido aplicado a fim diferente do previsto no número anterior, a garantia em causa não é oponível ao Município de Felgueiras, não subsistindo a mesma no caso do exercício do direito de reversão por parte deste.

Artigo 27.º

Indemnizações

1. No caso do Município de Felgueiras usar o direito de preferência, o adquirente tem direito a uma indemnização calculada com base nos seguintes valores:
 - a) Terreno – ao preço da respetiva cedência, sem quaisquer acréscimos, seja a título de juros ou outro;





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

- b) Construção – ao preço de custo da construção à época e descontadas as depreciações derivadas do mau estado de conservação e de outras causas que lhe diminuam o valor para ulterior utilização.
2. Para efeitos do ponto anterior, a indemnização é paga ao adquirente em quatro prestações anuais de igual valor, sem prejuízo da sua eventual antecipação, por manifesta vantagem e desde que devidamente fundamentada.
 3. A indemnização pelo exercício do direito de reversão por incumprimento do n.º 2 do artigo 22.º do presente Regulamento corresponde a 50% do preço pago pelo terreno, sem acréscimos a título de juros ou outro índice de atualização.
 4. No caso do não cumprimento do prazo expresso no n.º 3 do artigo 22º do presente Regulamento, a entidade gestora pode tomar posse imediata do terreno e da(s) construção(ões) nele existente(s), desencadeando o processo de reversão e ficando obrigada a pagar uma indemnização correspondente a 50% do valor da sua aquisição a que acresce o valor das obras (construções e benfeitorias), calculado nos termos da alínea b) do n.º 1 do presente artigo.

Capítulo VIII

Disposições Finais

Artigo 28.º

Supletividade

1. As disposições do presente Regulamento não dispensam as unidades a instalar na AAE do Alto das Barrancas e as respetivas atividades do cumprimento de toda a legislação aplicável a cada caso em concreto.
2. As situações jurídicas não previstas no presente Regulamento são solucionadas pelas disposições legais subsidiariamente aplicáveis.
3. As lacunas e dúvidas de interpretação do presente Regulamento são interpretadas e resolvidas pela entidade gestora, e incorporadas pelo recurso às normas legais aplicáveis.
4. O Tribunal Judicial da Comarca de Felgueiras é o órgão territorialmente competente para dirimir conflitos entre as partes.

Artigo 29.º

Delegação de competências

As competências atribuídas no presente Regulamento à Câmara Municipal de Felgueiras, enquanto entidade gestora da AAE do Alto das Barrancas, podem ser por si delegadas, no todo ou em parte, no seu Presidente, que as pode subdelegar num Vereador.





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Artigo 30.º

Contagem dos prazos

Para os efeitos previstos no presente Regulamento, os prazos contam-se segundo o estipulado no Código de Procedimento Administrativo.

Artigo 31.º

Vigência

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

