N.º 210 28 de outubro de 2020 Pág. 410-(21)

MUNICÍPIO DE TONDELA

Regulamento n.º 950-B/2020

Sumário: Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela.

José António Gomes de Jesus, Presidente da Câmara Municipal de Tondela, torna público que, por deliberação do executivo municipal de 20 de outubro de 2020 e da Assembleia Municipal de Tondela, reunida em 23 de outubro de 2020, foi aprovado o Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela.

23 de outubro de 2020. — O Presidente da Câmara, José António Gomes de Jesus.

Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

Nota Justificativa

O artigo 23.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que regula o regime jurídico das autarquias locais (RJAL), determina que são atribuições dos municípios a promoção e salvaguarda dos interesses próprios da respetiva população em articulação com as freguesias, designadamente no domínio da promoção do desenvolvimento e do ordenamento do território e urbanismo, dispondo para a execução destas de competências ao nível de captação e fixação de empresas, emprego e investimento nos respetivos territórios, por força da alínea ff) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Considerando que o Município de Tondela tem vindo, ao longo dos últimos anos, a desenvolver políticas económicas que incentivam a instalação de empresas, bem como apoiam a criação de emprego e o empreendedorismo, desenvolvendo paralelamente políticas sociais tendentes à fixação de famílias e jovens.

Tendo presente que o desenvolvimento dessas políticas económicas levou à consolidação no concelho de Tondela de duas zonas industriais que atraíram e continuam a atrair empresas a investirem nestas, algumas grandes multinacionais, e que ao longo dos tempos as empresas já instaladas nas zonas industriais têm solicitado ao Município a alienação de mais lotes de modo a poderem ampliar e expandir as suas unidades industriais e económicas.

Simultaneamente, verificou-se a constante e crescente procura por parte de novas empresas que também pretendem investir nas referidas zonas industriais ou transferir para o concelho as suas sedes ou unidades de produção.

Os referidos investimentos implicam, necessariamente, a criação de mais postos de trabalho no concelho de Tondela, o que potencia a fixação de famílias e jovens no concelho.

Sendo que um dos melhores e mais eficientes incentivos à instalação de empresas e unidades económicas no concelho é a disponibilização de lotes, sitos em zonas industriais devidamente organizadas que concentram num único local várias empresas e serviços.

Considerando que, no que se refere à Zona Industrial Municipal de Tondela, sito no lugar da Adiça, da união das freguesias de Mouraz e Vila Nova da Rainha, a alienação de lotes está regulada no Regulamento e Condicionalismos para Atribuição de Lotes na Zona Industrial da Adiça Tondela, aprovado em 1990, em que algumas das suas disposições já foram revogadas pela Assembleia Municipal por não se adequarem às atuais necessidades das empresas, e por isso está desajustado da realidade económica atual.

Já no que se refere à Zona Industrial do Lagedo, sita na freguesia de Santiago de Besteiros, foi aprovado pela Câmara Municipal de Tondela as Condições Gerais de Venda de Terrenos, contudo, tais Condições Gerais não constituem um regulamento.

Atendendo que o Município de Tondela, com vista a dar resposta às solicitações das empresas tem em curso o alargamento das duas zonas industriais, criando desse modo mais lotes industriais com o objetivo de potenciar a realização de investimento nessas zonas industriais.

N.º 210 28 de outubro de 2020 Pág. 410-(22)

As condições e os termos da alienação dos lotes nessas zonas industriais e noutras que o Município venha, entretanto, a constituir devem salvaguardar os princípios da igualdade e da transparência, bem como potenciar a instalação de empresas, sendo que para o efeito terão que constar de Regulamento, ou seja de normas jurídicas gerais e abstratas que, no exercício de poderes jurídico-administrativos, visem produzir efeitos jurídicos externos.

Com o presente Regulamento o Município pretende dar continuidade, aos objetivos gerais e à estratégia de desenvolvimento económico do concelho, gerando riqueza e fortalecendo o tecido empresarial existente.

O presente Regulamento visa, de forma pormenorizada, definir o procedimento de alienação de lotes, adequando o procedimento às condições de financiamento exigidas pelas instituições bancárias que concedem às empresas as condições financeiras para executarem os projetos e realizarem o investimento e salvaguardar que o preço de alienação dos lotes correspondem ao valor de mercado determinado por avaliação efetuada por perito independente, bem como estabelecer os critérios a adotar pela Câmara Municipal de modo a permitir e atrair empresas e entidades económicas a investir nas zonas industriais existentes no concelho ou potenciar às empresas e unidades industriais atualmente existentes a possibilidade de se expandirem e alargarem a sua atividade económica, em função das concretas necessidades produtivas das mesmas ou dos projetos de alargamento da atividade económica que possam ter em curso ou pretendam levar a cabo, evitando desse modo que as mesmas optem por sair das referidas zonas industriais e do concelho e realizem investimentos noutros locais.

Este regulamento visa também fixar as obrigações que as empresas que pretendam adquirir lotes nas zonas industriais devem cumprir, bem como as sanções decorrentes do incumprimento por parte destas das obrigações previstas.

No que se refere à ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, cumpre salientar que as normas previstas neste regulamento terão em conta os custos associados à aquisição de terrenos, à constituição dos lotes e construção das infraestruturas. No que concerne aos benefícios, estes são impossíveis de antecipar ou quantificar pois serão os que vão dos investimentos que as empresas irão realizar nos lotes cuja alienação o Município irá promover ao abrigo do presente regulamento e que diretamente irão conduzir à valorização dos lotes e das zonas industriais, como também benefícios de dimensão imaterial como a criação de emprego, promoção do empreendedorismo e modernização empresarial e tecnológica, bem como a fixação de famílias e jovens no concelho, cuja mensuração e quantificação é, de todo, impossível.

Face ao ponderoso interesse público e manifesta urgência subjacente à regulamentação do procedimento de alienação dos lotes das zonas indústrias, de modo a regulamentar, de forma uniforme, equitativa e transparente a alienação de lotes às entidades interessadas em investir nestas, a Câmara Municipal de Tondela com os fundamentos expostos na por deliberação aprovada em 20 de outubro de 2020 dispensou a fase de audiência dos interessados ao abrigo do disposto nas alíneas *a*) e *b*) do n.º 3 do artigo 100.º do Código de Procedimento Administrativo (CPA).

Assim:

A Assembleia Municipal de Tondela, sob proposta da Câmara Municipal, ao abrigo das alíneas g), k) e ff) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que regula o regime jurídico das autarquias locais aprova o seguinte regulamento:

CAPÍTULO I

Lei Habilitante, Objeto e Âmbito

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela é aprovado ao abrigo do disposto nos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa e as alíneas g), k) e ff) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

N.º 210 28 de outubro de 2020 Pág. 410-(23)

Artigo 2.º

Objeto e âmbito

- 1 O presente regulamento estabelece as regras e os critérios que regem a alienação onerosa de lotes sitos nas zonas industriais do Município de Tondela, adiante abreviadamente designadas por ZIMs, concretamente na Zona Industrial Municipal de Tondela, na Zona Industrial Municipal do Lagedo, e/ou em qualquer outra que o Município venha, entretanto, a constituir, conforme previsto no respetivo plano pormenor.
- 2 O disposto neste regulamento abrange todas as iniciativas e projetos empresariais, industriais e/ou serviços, privados ou públicos, que visam instalar ou transferir a sede social, filial, estabelecimento e/ou unidade empresarial para as zonas industriais do concelho de Tondela.

Artigo 3.º

Princípios e objetivos

- 1 A alienação dos lotes nas ZIMs rege-se pela observância dos princípios gerais da legalidade, da prossecução do interesse público e da proteção dos direitos e interesses dos cidadãos, da boa administração, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça e da razoabilidade, da imparcialidade, da boa-fé, da colaboração com os particulares, da participação, da decisão, da administração eletrónica, da gratuitidade, da responsabilidade, da proteção dos dados pessoais e da cooperação leal com a União Europeia, consignados nos artigos 3.º a 19.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.
- 2 A alienação dos lotes nos termos previstos neste regulamento visa prosseguir os seguintes objetivos:
 - a) Fomentar o desenvolvimento e ordenamento industrial das ZIMs;
 - b) Promover processos de inovação produtiva;
 - c) Promover a produção de novos bens e serviços no Município ou no País;
- *d*) Promover a inovação técnica do processo de produção, organizacional e de *marketing*, bem como a inovação tecnológica;
- e) Aumento dos postos de trabalho existentes no concelho de Tondela e consequente fixação de população no concelho;
- f) Promover o aumento da qualificação dos postos de trabalho existentes ou a criar no concelho de Tondela;
 - g) Fomentar a iniciativa de processos de interesse para o desenvolvimento local;
 - h) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
 - i) Fomentar a reestruturação e diversificação dos setores económicos já instalados no Município;
 - *j*) Apoiar e promover o desenvolvimento de projetos e ideias de negócio;
 - k) Salvaguardar e promover os projetos empresariais já instalados nas ZIMs; e
 - I) Preservação e proteção do ambiente.

CAPÍTULO II

Gestão das zonas industriais

Artigo 4.º

A gestão urbanística, promoção e administração das ZIMs é da responsabilidade da Câmara Municipal de Tondela, que tem a obrigação de implementar e fazer implementar os instrumentos de planeamento e gestão em vigor.

N.º 210 28 de outubro de 2020 Pág. 410-(24)

Artigo 5.º

Setores de atividade

- 1 Os fins a que se destinam os lotes e as atividades económicas a que estes podem ser afetos, bem como a tipologia das edificações que neles possam ser implementadas devem respeitar o plano diretor municipal, o plano de pormenor das respetivas zonas industriais, o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Tondela, bem como as restantes normas legais em vigor em matéria de ordenamento do território, ambiente e urbanismo.
- 2 Desde que respeitadas as características específicas dos lotes e os parâmetros urbanísticos definidos para os mesmos, nos lotes objeto de alienação ao abrigo do presente regulamento, podem ser realizados investimentos para a prossecução de atividades económicas dos seguintes setores:
 - a) Indústria;
 - b) Armazenagem de apoio a unidades de produção ou transformação existentes;
 - c) Comércio;
 - d) Panificação, restauração em modo catering;
 - e) Equipamentos;
 - f) Serviços;
 - g) Energias renováveis;
 - h) Recolha e reciclagem;
 - i) Laboratórios fabris;
 - j) Tecnologias de informação e Comunicação ligados ao setor industrial; e
 - k) Quaisquer outros considerados de interesse para o Município.
- 3 Sem prejuízo do disposto no número anterior, os planos de pormenor das ZIMs podem definir áreas de implementação de projetos empresariais de acordo com setores específicos das atividades económicas a desenvolver nessas áreas/parte da respetiva ZIM.
- 4 A alienação de um lote para realização de um concreto projeto empresarial carece sempre de aprovação prévia por parte da Câmara Municipal, sendo que a Câmara Municipal poderá fundamentadamente rejeitá-lo, nos seguintes casos:
- a) Projeto empresarial ou atividade económica concreta a desenvolver ser manifestamente incompatível com os objetivos de alienação de lotes enunciados neste regulamento;
- b) Projeto empresarial ou atividade económica a desenvolver representar uma sobrecarga incompatível para as infraestruturas públicas existentes na respetiva zona industrial municipal; e
- c) Projeto empresarial ou atividade económica a desenvolver representar graves riscos para a saúde pública ou para o ambiente.

CAPÍTULO III

Procedimento de alienação dos lotes

Artigo 6.º

Aquisição e utilização dos lotes

- 1 A alienação, aquisição e utilização dos lotes nas ZIMs ficam sujeitos e condicionados ao estrito cumprimento das normas previstas neste regulamento, nos regulamentos em vigor no Município de Tondela em matéria de urbanismo e ambiente, no plano pormenor da respetiva zona industrial e demais instrumentos de gestão territorial em vigor no concelho, bem como das normas legais e regulamentos municipais em vigor em matéria de urbanismo, ambiente e licenciamento da respetiva atividade económica, e ainda ao integral e pontual cumprimento do processo de candidatura.
- 2 Os lotes que integram as ZIMs estão todos devidamente identificados na Planta do plano de pormenor da respetiva zona industrial, publicado no site institucional do Município.

N.º 210 28 de outubro de 2020 Pág. 410-(25)

Artigo 7.º

Valor base

- 1 O valor base por metro quadrado de alienação dos lotes será determinado por deliberação da Câmara Municipal de Tondela para o respetivo lote e/ou para a zona industrial municipal ou para parte desta, tendo por base o valor do mercado determinado por avaliação efetuada por perito avaliador externo e independente.
- 2 O valor base por metro quadrado de alienação dos lotes poderá ter valores diferentes em função da localização e dos condicionantes estabelecidos no plano pormenor da respetiva zona industrial, desde que essa diferenciação resulte da avaliação efetuada por perito avaliador externo e independente.

Artigo 8.º

Procedimento de alienação

- 1 A alienação dos lotes pode ser efetuado em hasta pública ou por negociação direta com o concorrente que apresente requerimento a solicitar a alienação e aquisição de lote numa das ZIMs.
 - 2 A alienação de lotes por negociação direta pode realizar-se, desde que, cumulativamente:
- *a*) O concorrente reúna as condições gerais de acesso ao procedimento de alienação de lotes previstos no artigo 12.°;
- b) O investimento a realizar no lote e o projeto empresarial associado seja reconhecido, por deliberação da Câmara Municipal, como de relevante interesse municipal ou suscetível de revestir relevante e reconhecido interesse para o desenvolvimento local; e
- c) O preço de alienação do lote seja por valor correspondente ao valor base de venda definido nos termos do n.º 1 do anterior artigo 7.º
- 3 São considerados projetos de interesse municipal ou suscetíveis de revestir relevante e reconhecido interesse para o desenvolvimento local, os projetos que:
 - a) Contribuam para a criação de, pelo menos, 20 postos de trabalho;
 - b) Contribuam para a diversificação do tecido empresarial local;
 - c) Assentem em processo de inovação produtiva, designadamente:
- *i*) Promovam a produção de novos bens e serviços no Município ou no País ou na melhoria significativa da produção atual através da transferência e aplicação de conhecimentos;
 - ii) Promovam a inovação técnica do processo de produção, organizacional e de marketing; e/ou
 - iii) Promovam a inovação tecnológica;
- *d*) Visem a expansão de estabelecimento e/ou unidade empresarial já instalada num lote da respetiva ZIM;
- e) Todos os projetos empresariais considerados de interesse municipal ou suscetíveis de revestir relevante e reconhecido interesse para o desenvolvimento local por parte da Câmara Municipal.
- 4 A alienação de lotes por negociação direta segue o procedimento previsto no artigo seguinte e o de hasta pública o procedimento previsto nos artigos 11.º e seguintes deste regulamento.
- 5 Por deliberação da Câmara Municipal pode ainda ser alienado, ao mesmo concorrente, mais do que um lote, desde que, tal se justifique tendo presente o projeto empresarial que este propõe executar e seja solicitado pelo concorrente na candidatura apresentada.

Artigo 9.º

Negociação Direta

1 - O concorrente que reúna os requisitos previstos nos n.ºs 2 e 3 do anterior artigo $8.^{\circ}$ pode solicitar à Câmara Municipal, mediante requerimento fundamentado, a alienação de lote por negociação direta.

N.º 210 28 de outubro de 2020 Pág. 410-(26)

- 2 O requerimento referido no número anterior deve vir acompanhado dos seguintes documentos:
 - a) Anexo I ao presente regulamento;
- b) Certidão comercial ou código de acesso à certidão comercial, se o concorrente for pessoa coletiva ou declaração de início de atividade, se o concorrente for pessoa singular;
- c) Quando a proposta é assinada por representante a mesma deve vir instruída com documento que permita ao Município de Tondela conferir os poderes da pessoa que assina;
- d) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b),
 d) e e) do artigo 12.º; e
 - e) Memória descritiva do projeto empresarial indicando de forma clara e precisa o seguinte:
 - i) Fases, prazos e calendário para a execução do projeto empresarial;
- *ii*) Descrição detalhada do projeto empresarial, indicando a atividade económica a prosseguir e o respetivo setor;
 - iii) Montante do investimento a realizar no projeto empresarial;
- *iv*) Razão justificativa da necessidade de aquisição de mais do que um lote, no caso de tal se revelar necessário à execução do projeto empresarial;
- v) Comprovativo da solidez empresarial do concorrente com garantias de que a sua situação económico-financeira lhe permite executar o projeto empresarial com recurso a capitais próprios ou o acesso a financiamento que o permita executar;
- *vi*) Indicação do número de postos de trabalho efetivos existentes na sua unidade industrial, assim como a previsão dos postos de trabalho a criar após a realização do projeto empresarial, respetivo faseamento e qualificação;
 - vii) A utilização de energias renováveis na atividade económica a prosseguir; e
- viii) A utilização de energias renováveis e medidas de eficiência energética e ambiental no processo de construção do(s) edifício(s) e/ou edificação(ões) a implementar no lote, bem como no âmbito da atividade económica a executar na unidade empresarial.
- 3 A Câmara Municipal deverá analisar e decidir o pedido de alienação de lote por negociação direta no prazo de 30 dias úteis a contar da apresentação do requerimento referido no n.º 1 deste artigo.
- 4 Nenhum pedido de alienação de lotes por negociação direta pode ser rejeitado pela Câmara Municipal sem que previamente o concorrente seja ouvido em sede de audiência de interessados.

Artigo 10.º

Inicio do procedimento de alienação

- 1 O procedimento de alienação de lotes nas ZIMS inicia-se com a deliberação da Câmara Municipal de Tondela que deve indicar o regime de alienação escolhido, de acordo com as regras fixadas no presente regulamento.
- 2 Quando o regime de alienação escolhido é o de hasta pública, a Câmara Municipal deve ainda aprovar as peças do procedimento, designadamente, as condições gerais da hasta pública e o anúncio.
- 3 A Câmara Municipal deverá fixar, na deliberação referida no n.º 1 do presente artigo, o valor base por metro quadrado da alienação do lote ou dos lotes, a definir de acordo com o previsto no artigo 7.º

Artigo 11.º

Publicitação e peças do procedimento

1 — A alienação de lotes em hasta pública faz-se com a publicação de anúncio, por um período de 30 dias no site institucional do Município de Tondela, num jornal local e num jornal regional.

N.º 210 28 de outubro de 2020 Pág. 410-(27)

- 2 As peças do procedimento de hasta pública deverão estar disponíveis para consulta por qualquer interessado nos serviços do Município de Tondela, bem como no site institucional deste, onde será permitido o seu *download*, desde o dia da publicação do anúncio até ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.
- 3 O período de 30 dias a que se refere o anterior n.º 1 conta-se da publicação efetuada em último lugar, em dias contínuos, não se suspendendo nos sábados, domingos e feriados.
- 4 Se o prazo para apresentação de proposta terminar em sábado, domingo, feriado ou em dia em que os serviços do Município de Tondela não estejam abertos ao público, o prazo transferese para o 1.º dia útil seguinte.

Artigo 12.º

Concorrentes

- 1 Pode ser concorrente qualquer pessoa singular ou coletiva, nacional ou estrangeira, residente ou com sede ou não residente ou sem sede, no concelho de Tondela, que participe no procedimento de hasta pública mediante a apresentação de uma proposta.
- 2 Não podem ser concorrentes as entidades que se encontrem numa das seguintes situações:
- a) Em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respetivo processo pendente;
- b) Tenham sido condenados por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, no caso de pessoas singulares, ou, no caso de pessoas coletivas quando tenham sido condenados por aqueles crimes a pessoa coletiva ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência, e estes se encontrem em efetividade de funções, em qualquer dos casos sem que, entretanto, tenha ocorrido a respetiva reabilitação;
- c) Tenham sido objeto de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional, se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou, no caso de se tratar de pessoas coletivas, tenham sido objeto de aplicação daquela sanção administrativa os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções;
- d) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para o Instituto da Segurança Social;
- e) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos ao Estado, concretamente, junto da Autoridade Tributária e Aduaneira;
 - f) Tenham dívidas, sejam de que natureza forem, perante o Município de Tondela; e
 - g) Tenham anteriormente entrado em incumprimento contratual com o Município de Tondela.

Artigo 13.º

Apresentação da proposta

- 1 O concorrente manifesta, na sua proposta, a sua vontade de aquisição de lote e o modo pelo qual se dispõe a fazê-lo.
- 2 Na proposta o concorrente deverá indicar o lote que pretende adquirir e o preço que propõe pagar, que deve ser de montante igual ou superior ao valor base por metro quadrado da alienação do lote ou lotes fixado no procedimento de hasta pública e ser expresso em euros, por extenso e algarismos, prevalecendo em caso de divergência o valor indicado em algarismos.
- 3 A proposta deverá ser redigida em língua portuguesa e assinada pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para o obrigar.
- 4 A proposta e os documentos que a acompanham devem ser apresentados nos termos definidos e nos prazos estabelecidos no procedimento de hasta pública.

N.º 210 28 de outubro de 2020 Pág. 410-(28)

- 5 Na sua proposta o concorrente deve indicar endereço de correio eletrónico para onde deverão ser enviadas as comunicações e notificações do procedimento de hasta pública.
- 6 Caso o concorrente tenha conhecimento que não irá reunir as condições necessárias à celebração da escritura pública ou documento particular autenticado no prazo previsto no artigo 20.º, deve solicitar na sua proposta a celebração de contrato-promessa de compra e venda e indicar os fundamentos para justificar essa pretensão.

Artigo 14.º

Documentos da proposta

- 1 A proposta, elaborada nos termos do ponto anterior, é acompanhada pelos seguintes documentos:
 - a) Declaração Anexo II ao presente regulamento, do qual faz parte integrante.
- b) Certidão comercial ou código de acesso à certidão comercial, se o concorrente for pessoa coletiva ou declaração de início de atividade, se o concorrente for pessoa singular;
- c) Quando a proposta é assinada por representante a mesma deve vir instruída com documento que permita ao Município de Tondela conferir os poderes da pessoa que assina;
- d) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b),
 d) e e) do artigo 12.º; e
 - e) Memória descritiva do projeto empresarial indicando de forma clara e precisa o seguinte:
 - i) Fases, prazos e calendário para a execução do projeto empresarial;
- *ii*) Descrição detalhada do projeto empresarial, indicando a atividade económica a prosseguir e o respetivo setor;
 - iii) Montante do investimento a realizar no projeto empresarial;
- *iv*) Razão justificativa da necessidade de aquisição de mais do que um lote, no caso de tal se revelar necessário à execução do projeto empresarial;
- v) Comprovativo da solidez empresarial do concorrente com garantias de que a sua situação económico-financeira lhe permite executar o projeto empresarial com recurso a capitais próprios ou o acesso a financiamento que o permita executar;
- *vi*) Indicação do número de postos de trabalho efetivos existentes na sua unidade industrial, assim como a previsão dos postos de trabalho a criar após a realização do projeto empresarial, respetivo faseamento e qualificação;
 - vii) A utilização de energias renováveis na atividade económica a prosseguir;
- *viii*) A utilização de energias renováveis e medidas de eficiência energética e ambiental no processo de construção do(s) edifício (s) e/ou edificação (ões) a implementar no lote, bem como no âmbito da atividade económica a executar na unidade empresarial;
- f) Qualquer outro documento necessário para evidenciar o cumprimento pelo projeto empresarial de obrigações ambientais previstas na lei, no plano pormenor da respetiva ZIM ou exigidas em sede de licenciamento industrial; e
 - g) Qualquer outro documento que entenda por conveniente face ao investimento a realizar.
- 2 A não apresentação dos documentos referidos no número anterior determina a exclusão da proposta.

Artigo 15.°

Critérios de atribuição de lotes

- 1 A análise das propostas para efeitos de alienação de lotes assentará nos seguintes critérios:
- a) Preço proposto para a aquisição do lote;
- b) Prazo de execução do projeto empresarial;

N.º 210 28 de outubro de 2020 Pág. 410-(29)

- c) Investimentos a realizar no projeto empresarial que representem inovação tecnológica e a utilização de energias renováveis nos processos de produção ou inovação tecnológica dos serviços prestados; e
- d) Criação de postos de trabalho e/ou aumento da qualificação dos postos de trabalho existentes ou a criar;
 - 2 Cada critério será avaliado de acordo com a seguinte ponderação:
 - a) Preço 20 %, em que:

| Pontuação | Avaliação |
|-------------|---|
| 5 7 8 | Igual ao valor base Até 10 % superior ao valor base 10 % superior ao valor base e até 20 % superior ao valor base 20 % superior ao valor base e até 40 % do valor base Superior a 40 % do valor base e até 60 % do valor base Superior a 60 % do valor base |

b) Prazo de execução do projeto empresarial — 25 %, em que:

| Pontuação | Avaliação |
|-----------|---|
| 2 | De 18 meses a 24 meses De 12 meses a 18 meses De 8 meses a 12 meses |

c) Investimentos que representem inovação tecnológica e utilização de energia renovável nos processos de produção ou inovação tecnológica dos serviços prestados — 25 %, em que:

| Pontuação | Avaliação |
|-----------|--|
| 4 | Projeto de inovação muito reduzida e sem a utilização de energia renovável Projeto de inovação reduzida e sem utilização de energia renovável Muito inovador e com utilização de energia renovável nalgumas fases do processo de produção ou prestação de serviços |

d) Criação de postos de trabalho e/ou aumento da qualificação dos postos de trabalho existentes ou a criar — 30 %, em que:

| Pontuação | Avaliação |
|-----------|--|
| 4 | Criação de até 4 postos de trabalho Criação de até 8 postos de trabalho Criação de até 12 postos de trabalho Criação de até 20 postos de trabalho Criação de 30 ou mais postos de trabalho |

3 — A classificação da proposta será numa escala de 0 a 20, obtida de acordo com fórmula:

Avaliação = Preço (20 %) + Prazo Execução (25 %) + Inovação (25 %) + Postos Trabalhos (30 %) Pontuação final (20 pontos) = Preço (4 pontos) + Prazo Execução (5 pontos) + Inovação (5 pontos) + Postos Trabalhos (6 pontos)

N.º 210 28 de outubro de 2020 Pág. 410-(30)

4 — Só são admitidas propostas cuja classificação seja igual ou superior a 10 pontos.

Artigo 16.º

Comissão

O ato público de abertura das propostas é dirigido por uma comissão, composta por três trabalhadores do Município de Tondela, a designar no anúncio de hasta pública.

Artigo 17.º

Ato público

- 1 O ato público de abertura das propostas será realizado perante os concorrentes no dia, hora e local indicado no anúncio de hasta pública.
- 2 Poderão assistir ao ato público todas as pessoas interessadas, podendo intervir os concorrentes ou os seus representantes devidamente credenciados para o efeito.
- 3 O Presidente da comissão procederá à abertura e leitura das propostas, indicando expressamente o lote a que se refere a proposta e o preço de aquisição proposto.
- 4 No ato público a comissão apenas procede à verificação de que a proposta vem instruída nos termos do artigo 13.º e com os documentos indicados nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 14.º, e não procede, nesse ato, à análise das propostas.
- 5 As deliberações da comissão tomadas no âmbito do ato público consideram-se, para os devidos efeitos, notificadas aos concorrentes, nesse ato, não havendo lugar a qualquer outra forma de notificação.
- 6 No ato público a comissão deve solicitar aos concorrentes que, no prazo de cinco dias úteis, procedam ao suprimento de irregularidades das suas propostas causadas pela não apresentação de documentos que se limitem a comprovar factos ou qualidades anteriores à data da apresentação da proposta e desde que tal suprimento não afete a concorrência e a igualdade de tratamento.
 - 7 Nenhum concorrente poderá ser excluído sem que tenha lugar a respetiva audiência prévia.

Artigo 18.º

Análise das propostas pela comissão

- 1 No prazo de 30 dias úteis após a realização do ato público, a comissão procederá à apreciação e análise das propostas de acordo com os critérios de atribuição de lotes fixados no anterior artigo 15.º deste regulamento.
- 2 A comissão pode pedir aos concorrentes quaisquer esclarecimentos sobre as propostas apresentadas que considere necessários para efeito da análise e avaliação das mesmas, desde que os esclarecimentos solicitados não afetem a concorrência ou a igualdade de tratamento.
- 3 Os esclarecimentos prestados pelos respetivos concorrentes fazem parte integrante das mesmas, desde que não contrariem ou alterem os elementos constantes dos documentos que as constituem.
- 4 Os pedidos de esclarecimentos formulados pela comissão, bem como os esclarecimentos prestados devem ser notificados a todos os concorrentes.
- 5 Após a análise das propostas a comissão elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das mesmas, bem com a exclusão de alguma proposta que não apresente memória descritiva que contenha todos os elementos exigidos na alínea e) do artigo 14.º e os documentos previstos na alínea f) do referido artigo 14.º
- 6 Elaborado o relatório preliminar a comissão envia-o a todos os concorrentes, fixando-lhes um prazo, não inferior a cinco dias úteis, para se pronunciarem por escrito, ao abrigo do direito da audiência prévia.
- 7 Cumprido o disposto no número anterior, a comissão elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.

N.º 210 28 de outubro de 2020 Pág. 410-(31)

- 8 Quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constantes do relatório preliminar, a comissão procede a nova audiência prévia, nos termos referidos no anterior n.º 6.
- 9 O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo de hasta pública, é enviado à Câmara Municipal para aprovação das propostas e decisão de alienação dos lotes.

Artigo 19.º

Decisão de alienação

- 1 Recebido o relatório final e os documentos que o acompanham nos termos do n.º 9 do artigo anterior, a Câmara Municipal decidirá sobre a aprovação de todas as propostas contidas no relatório final para efeitos de alienação de lotes.
- 2 Simultaneamente com a deliberação de alienação dos lotes e caso a concorrente tenha requerido, nos termos indicados no n.º 6 do artigo 13.º, a Câmara Municipal apreciará os fundamentos apresentados para justificar a celebração de contrato-promessa e decidirá a pretensão do concorrente.
- 3 A decisão de alienação dos lotes, acompanhada do relatório final, é notificada em simultâneo a todos os concorrentes.

CAPÍTULO IV

Alienação dos lotes

SECÇÃO I

Da formalização da alienação

Artigo 20.º

Contrato-Promessa

- 1 O contrato-promessa de compra e venda deverá ser celebrado no prazo de 30 dias a contar da notificação da decisão de alienação de lote prevista no n.º 3 do artigo 9.º e no n.º 3 do anterior artigo 19.º
- 2 No ato de celebração do contrato-promessa de compra e venda o adquirente do lote deverá proceder ao pagamento, a título de sinal e princípio de pagamento do preço, de quantia correspondente a 25 % do preço constante da sua proposta.
 - 3 O clausulado do contrato-promessa deve conter os seguintes elementos:
- a) A identificação das partes e dos respetivos representantes, assim como do título a que intervém, com indicação dos atos que os habilitem para esse efeito;
 - b) A indicação do procedimento de alienação do lote e a data da decisão de alienação do lote;
- c) A identificação do lote mediante a indicação do seu número, inscrição matricial e descrição na Conservatória do Registo Predial;
- d) A descrição do projeto empresarial a executar no lote e a identificação do requerimento a solicitar a alienação do lote por negociação direta ou a proposta apresentada pelo concorrente no procedimento de hasta pública;
 - e) O preço da alienação;
 - f) O montante pago a título de sinal e princípio de pagamento do preço;
 - g) O prazo para a celebração da escritura pública ou documento particular autenticado;
- h) Declaração expressa do concorrente adquirente do lote a assumir o dever de executar o projeto empresarial nos termos e de acordo com o requerimento apresentado por este ao abrigo do disposto no artigo 9.º ou da proposta apresentada no procedimento de hasta pública, bem como o

N.º 210 28 de outubro de 2020 Pág. 410-(32)

dever de executar e respeitar as disposições constantes do presente regulamento e todas as disposições regulamentares que o venham alterar, revogar e/ou substituir e ainda o dever de executar e respeitar o disposto no plano de pormenor da respetiva zona industrial e respetivas alterações, revogações e substituições; e

- *i*) Declaração expressa do concorrente a aceitar a obrigação de cumprir as condições de alienação do lote estabelecidas nos artigos 22.º a 27.º do presente regulamento.
- 4 Deve ficar anexo ao contrato-promessa e dele fazer parte integrante cópia do presente regulamento.
- 5 Faz parte integrante do contrato-promessa o requerimento a solicitar a alienação por negociação direta a que se refere o artigo 9.º ou a proposta apresentada no procedimento de hasta pública pelo concorrente.
- 6 Se por facto que lhe seja imputável o concorrente não comparecer no dia, hora e local fixados para a celebração do contrato-promessa de compra e venda, a decisão de alienação do lote caduca e nos procedimentos de alienação do lote em hasta pública o lote será alienado ao concorrente que apresentou a proposta ordenada em lugar subsequente.

Artigo 21.º

Alienação do lote

- 1 A escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado será celebrado no prazo definido no contrato-promessa de compra e venda, quando este existir, ou no prazo de 30 dias a contar da notificação da decisão de alienação prevista no n.º 3 do artigo 9.º ou no artigo 19.º
- 2 Sempre que se verifique facto ou circunstância que impeça o concorrente de celebrar a escritura pública de compra e venda ou o documento particular autenticado nos prazos referidos no número anterior, a Câmara Municipal poderá prorrogar o prazo para a sua celebração, até ao máximo de 12 meses, em função das razões invocadas para o efeito, devendo neste caso ser celebrado contrato-promessa de compra e venda ou alterado o contrato-promessa já celebrado.
- 3 Se por facto que lhe seja imputável o concorrente não comparecer no dia, hora e local fixados para a celebração da escritura de compra e venda ou documento particular autenticado, a decisão de alienação do lote caduca, perdendo o concorrente a quantia paga a título de sinal e nos procedimentos de alienação de lote em hasta pública o lote será alienado ao concorrente que apresentou a proposta ordenada em lugar subsequente.
- 4 Na escritura de compra e venda ou documento particular autenticado deverão ser feitas, entre outras, as seguintes menções:
 - a) O valor da alienação;
 - b) A indicação do procedimento e a data da decisão de alienação do lote;
- c) A descrição do projeto de investimento a desenvolver no lote e a identificação do requerimento a solicitar a alienação do lote por negociação direta nos termos previstos no artigo 9.º do presente regulamento ou a proposta apresentada pelo concorrente no procedimento de hasta pública;
- d) Declaração expressa do concorrente adquirente do lote a assumir o dever de executar o projeto empresarial nos termos e de acordo com o requerimento apresentado ao abrigo do disposto no artigo 9.º ou da proposta apresentada no procedimento de hasta pública, bem como o dever de executar e respeitar as disposições constantes do presente regulamento e todas as disposições regulamentares que o venham alterar, revogar e/ou substituir e ainda o dever de executar e respeitar o disposto no plano de pormenor da respetiva zona industrial e respetivas alterações, revogações e substituições; e
 - e) As condições de alienação dos lotes constantes dos artigos 22.º a 27.º deste regulamento.
- 45 As condições de alienação dos lotes estabelecidas nos artigos 22.º a 27.º deste regulamento estão sujeitos a registo na Conservatória do Registo Predial.

N.º 210 28 de outubro de 2020 Pág. 410-(33)

SECÇÃO II

Condições de alienação

Artigo 22.º

Comunicação prévia, construção e laboração

- 1 Os adquirentes de lotes ao abrigo do presente regulamento ficam obrigados a observar as especificações constantes dos planos de pormenor da respetiva zona industrial municipal, dos demais instrumentos de planeamento em vigor, do presente regulamento e todas as disposições regulamentares que o venham alterar, revogar e/ou substituir, bem como dos demais regulamentos municipais em vigor.
- 2 O processo de comunicação prévia, a construção do(s) edifício(s) ou edificações no lote e o início da laboração da unidade empresarial e/ou desenvolvimento da atividade económica inerente ao projeto empresarial ficam sujeitos ao cumprimento dos seguintes prazos:
- a) Três meses a contar da data da celebração da escritura de compra e venda ou documento particular autenticado para apresentar comunicação prévia referente à operação urbanística a executar no lote adquirido;
- b) Dois meses a contar da admissão da comunicação prévia referida na alínea anterior para iniciar as obras de construção do (s) edifício (s) ou edificações a executar no lote, devendo as mesmas estarem concluídas no prazo máximo de 24 meses;
- c) Seis meses a contar da data da concessão da autorização de utilização para dar início à laboração da unidade empresarial e/ou desenvolvimento da atividade económica inerente ao projeto empresarial.
- 3 Em casos excecionais e devidamente fundamentados a Câmara Municipal poderá prorrogar os prazos previstos no número anterior, a pedido do adquirente do lote e em função das razões invocadas.
- 4 O adquirente do lote fica obrigado a executar a operação urbanística nos termos previstos na comunicação prévia apresentada, incluindo a execução dos arranjos exteriores e dar cumprimento integral ao projeto empresarial constante da proposta de aquisição do lote apresentada no procedimento de hasta pública ou negociação direta que antecedeu a alienação do lote.

Artigo 23.º

Penalização

- 1 Em caso de incumprimento dos prazos estabelecidos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo anterior a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização, por cada mês de atraso ou fração de mês, em montante correspondente a 5 % do valor de alienação do lote, até ao limite de seis meses.
- 2 Em caso de incumprimento do prazo fixado na alínea c) do n.º 2 do artigo anterior a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização, por cada mês de atraso ou fração de mês, em montante correspondente a 10 % do valor da alienação do lote, até ao limite de seis meses.
- 3 Se o adquirente do lote não cumprir de forma exata e pontual com o projeto empresarial constante da proposta de aquisição do lote, a Câmara Municipal notificá-lo-á para cumprir dentro de um prazo razoável.
- 4 Mantendo-se a situação de incumprimento após o decurso do prazo fixado no número anterior, a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização do montante de 10 % do valor de alienação do lote, até ao limite de seis meses.

Artigo 24.º

Incumprimento

1 — Se, aplicadas as penalizações referidas no artigo anterior, o adquirente do lote se mantiver em situação de incumprimento, a Câmara Municipal poderá resolver o contrato de compra e venda com fundamento em incumprimento definitivo do contrato por facto imputável ao adquirente. N.º 210 28 de outubro de 2020 Pág. 410-(34)

- 2 A resolução do contrato de compra e venda opera-se pela notificação por escrito ao adquirente do lote da deliberação da Câmara Municipal que decidiu resolver o contrato, devendo o adquirente dirigir-se aos serviços competentes para instruir a respetiva escritura.
- 3 Caso o adquirente do lote não compareça no dia, hora e local fixados para a celebração da escritura de resolução do contrato/reversão, a Câmara Municipal procederá às diligências legais para reverter o lote.
- 4 Em caso de resolução do contrato de compra e venda, o lote e as benfeitorias executadas neste revertem para o domínio privado do Município de Tondela, devendo o Município devolver ao adquirente do lote apenas o montante do preço pago por este aquando da aquisição do lote, sem qualquer acréscimo a título de juros ou outros montantes.
- 5 No caso de já existir no lote edifício(s) ou edificações ou parte destas, o montante que o Município de Tondela terá que pagar ao adquirente do lote será determinado por avaliação efetuada por perito avaliador independente.

Artigo 25.º

Cessação da laboração

- 1 Nos primeiros dez anos de laboração ou início da atividade económica o Município de Tondela pode resolver o contrato de compra e venda, adotando para o efeito os procedimentos previstos nos números 2 a 5 do artigo anterior, em caso de ocorrência da cessação da laboração ou da atividade económica ou suspensão desta por período superior a 12 meses, sem que seja apresentado à Câmara Municipal de Tondela fundamento para tal cessação ou suspensão, bem como plano para o recomeço/retoma da laboração e da atividade económica, indicando expressamente os prazos para o efeito ou no caso deste ser apresentado, não serem cumpridos os prazos e as condições estabelecidas no mesmo.
 - 2 Presume-se a cessação da laboração ou da atividade económica nas seguintes situações:
 - a) Em caso de insolvência;
- b) Em caso de cessação da atividade empresarial, nomeadamente da atividade produtiva e/ou prestação de serviços;
 - c) Quando ocorra procedimento de despedimento coletivo;
- d) Quando o adquirente não tenha procedido à apresentação de contas no último ano da atividade;
- e) Quando as portas da unidade empresarial ou industrial se encontrem todas encerradas durante o horário de funcionamento desta; e
 - f) Quando a unidade empresarial ou industrial apresenta sinais claros de abandono.

Artigo 26.º

Afastamento do direito de resolução e reversão

- 1 A Câmara Municipal poderá afastar o direito de resolução do contrato de compra e venda e de reversão do lote e dos edifício(s) ou edificações construídas no mesmo, nos termos previstos nos números 4 e 5 do artigo 24.º e no anterior artigo 25.º, quando o adquirente do lote necessitar de obter financiamento de instituição financeira para a execução das obras de construção do edifício(s) ou edificações e/ou execução do projeto empresarial e desde que tal seja absolutamente indispensável à aprovação do financiamento.
- 2 Para os efeitos previstos no número anterior o adquirente deverá formalizar o pedido de afastamento do direito de resolução e reversão explicando as razões de facto e de direito subjacentes ao pedido, juntando comprovativo da aprovação do financiamento ou declaração da instituição financeira expressamente a atestar que o afastamento do direito de resolução e reversão é indispensável à aprovação do financiamento, que será apreciado pela Câmara Municipal.
- 3 Em caso de afastamento do direito de resolução e reversão nos termos previstos neste artigo o adquirente deverá prestar caução destinada a garantir o exato e pontual cumprimento das

N.º 210 28 de outubro de 2020 Pág. 410-(35)

condições de alienação previstas neste regulamento de montante equivalente ao valor base do lote determinado nos termos do artigo 7.º e pelo prazo de 10 anos.

- 4 O adquirente do lote deve prestar caução até ao dia da celebração da escritura de compra e venda ou documento particular autenticado ou no prazo de cinco dias a contar da notificação da deliberação da Câmara Municipal referida no n.º 1 deste artigo.
- 5 A caução é prestada por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, ou mediante seguro-caução ou garantia bancária autónoma à primeira solicitação ("on first demand").

Artigo 27.º

Direito de preferência e condição de alienação a terceiros

- 1 Os adquirentes dos lotes não poderão alienar, a título gratuito ou oneroso, ou sob qualquer outra forma transferir para outrem a posse sobre a totalidade ou parte dos lotes adquiridos e das edificações nele implantadas, sem que para o efeito estejam autorizados pela Câmara Municipal, gozando o Município do direito de preferência, com eficácia real nos termos do previsto nos artigos 414.º a 423.º do Código Civil.
- 2 O adquirente que pretenda alienar lote e as edificações nele implantadas, seja a que título for, deve comunicar, por escrito, à Câmara Municipal de Tondela o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato, podendo a Câmara Municipal, após receber a comunicação, exercer o direito de preferência no prazo de 30 dias.
- 3 Sempre que o Município não exerça o direito de preferência previsto nos números anteriores e caso a alienação ocorra nos primeiros 10 anos de laboração ou início da atividade económica, a alienação do lote fica condicionada à prestação de caução por parte do terceiro adquirente, destinada a garantir o exato e pontual cumprimento das condições de alienação previstas neste regulamento, de montante equivalente ao valor base do lote determinado nos termos do artigo 7.º e pelo prazo de 10 anos.
- 4 A caução a que se refere o número anterior deve ser prestada com a antecedência de quatro dias úteis da celebração da escritura de compra e venda ou documento particular autenticado e nos termos previstos no n.º 5 do artigo 26.º
- 5 A Câmara Municipal deverá emitir certidão a atestar a prestação de caução até ao dia útil anterior à celebração da escritura de compra e venda ou documento particular.
- 6 Caso a escritura de compra e venda ou o documento particular autenticado não seja celebrado e consequentemente o lote não seja alienado, a Câmara Municipal procederá à liberação integral da caução prestada no prazo de 30 dias a contar da comunicação, por escrito, de que o lote não foi alienado, acompanhada de certidão atualizada da descrição do registo predial do lote.

CAPÍTULO V

Gestão e utilização

Artigo 28.º

Disposições gerais

Os projetos empresariais instalados nas zonas industriais municipais têm o direito de usufruir de todas as infraestruturas e serviços de uso comum, segundo as condições estabelecidas e com as limitações impostas, por razões de ordem funcional, estratégica ou de segurança, pelo Município ou pelas respetivas entidades fornecedoras.

Artigo 29.º

Infraestruturas

- 1 As infraestruturas das ZIMS são constituídas por:
- a) Acessos e arruamentos comuns;
- b) Parques de estacionamento comuns;

N.º 210 28 de outubro de 2020 Pág. 410-(36)

- c) Redes principais de água, eletricidade e telecomunicações;
- d) Redes principais de drenagem de águas residuais e de águas pluviais;
- e) Estação de tratamento de águas residuais;
- f) Equipamentos de interesse coletivo (iluminação exterior, sinalização);
- g) Espaços verdes comuns.
- 2 O plano de pormenor da respetiva zona industrial procede à definição concreta das infraestruturas existentes nesta.

Artigo 30.º

Serviços a prestar pelo Município

O Município compromete-se a prestar, através de si ou de terceiros, de forma contínua e eficaz, os seguintes serviços nas áreas de utilização comum:

- a) Limpeza;
- b) Jardinagem e conservação dos espaços verdes existentes;
- c) manutenção da sinalização rodoviária e dos arruamentos;
- d) lluminação dos arruamentos; e
- e) Tratamento de efluentes líquidos domésticos.

Artigo 31.º

Obrigações dos adquirentes dos lotes

- 1 Constituem obrigações dos adquirentes dos lotes:
- a) Manter o(s) edifício(s), edificações e restantes construções em bom estado de conservação executando nestes todas as obras de manutenção necessárias com devida regularidade;
- *b*) Manter as infraestruturas e equipamentos exteriores em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
- c) Manter sempre tratados os espaços verdes, no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
 - d) Manter permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote; e
 - e) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados;
- *f*) Cumprir e fazer cumprir pelos membros dos seus órgãos sociais, trabalhadores, clientes, fornecedores e visitantes o disposto no presente regulamento;
 - g) Observar as regras gerais de urbanidade, segurança e respeito por terceiros;
- *h*) Permitir o acesso aos equipamentos sob gestão do Município que se encontrem nas instalações que ocupam para fins de manutenção e reparação;
- *i*) Manter em vigor, seguros de responsabilidade civil e seguros multirriscos sobre as suas instalações que cubram riscos de incêndios, explosão e outros riscos relevantes para as atividades económicas exercidas;
 - j) Zelar pelas infraestruturas, equipamentos e outros bens comuns das ZIMs;
- *k*) Comunicar ao Município de Tondela quaisquer situações detetadas que possam prejudicar o funcionamento das ZIMs ou/e a degradação e destruição das infraestruturas e outros bens comuns;
- /) Manter os lotes limpos, sem vegetação, e vedados, enquanto não iniciarem a execução das obras de construção a executar no lote de acordo com o projeto empresarial proposto, não sendo permitido o depósito temporário de resíduos nem substância perigosas ou poluentes;
- 2 Os adquirentes dos lotes não podem permitir que terceiros utilizem, a título gratuito ou oneroso, qualquer área das suas instalações ou áreas comuns, salvo se previamente autorizadas pela Câmara Municipal.

N.º 210 28 de outubro de 2020 Pág. 410-(37)

Artigo 32.º

Instalações

- 1 A ocupação dos espaços por parte dos adquirentes dos lotes não pode exceder os limites do lote adquirido.
- 2 Fora da área do lote adquirido não são admitidas quaisquer ocupações, exceto em casos especiais, prévia e expressamente autorizados pela Câmara Municipal.

Artigo 33.º

Armazenamento de matérias a descoberto

A armazenagem de matérias perigosa e demais materiais deverá respeitar as condições de segurança previstas na lei e estar acondicionados e devidamente organizados, de forma a não provocarem riscos nem conferirem impactes ambientais e visuais negativos.

Artigo 34.º

Circulação interna e estacionamento

- 1 A circulação automóvel e o estacionamento de veículos no interior das ZIMs, para além do respeito pela sinalização existente, não poderá constituir risco para pessoas e bens, nem dificultar a circulação e manobras de veículos pesados, nem o acesso aos lotes.
- 2 Os estacionamentos existentes nas ZIMs só podem ser ocupados por veículos pertencentes a trabalhadores que exerçam funções em empresas instaladas na respetiva ZIM, por clientes ou visitantes destas.
- 3 Não é permitido e estacionamento de veículos em áreas comuns por períodos superiores a 24 horas.
- 4 As operações de carga e descarga deverão ser efetuadas em locais próprios, sinalizados para o efeito.

Artigo 35.º

Legislação ambiental

Os adquirentes dos lotes devem respeitar, executar e cumprir com todas as disposições legais e regulamentares relativas ao ambiente que consagrem direitos ou imponham deveres, nomeadamente a que diga respeito às componentes ambientais naturais e humanas, tal como enumeradas na Lei de Bases do Ambiente.

CAPÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 36.º

Dúvidas e Omissões

As dúvidas ou omissões que resultarem da redação ou aplicação do presente regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal de Tondela.

Artigo 37.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento é revogado o Regulamento e Condicionalismos para Atribuição de Lotes na Zona Industrial da Adiça Tondela e os Condicionalismos de Atribuição de Lotes na Zona Industrial do Lagedo.

N.º 210 28 de outubro de 2020 Pág. 410-(38)

Artigo 38.º

Entrada em vigor

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

ANEXO I

Modelo de Declaração

[a que se refere a alínea a) do n.º 2 do artigo 9.º]

- 1 ... [nome, número de documento de identificação e morada], na qualidade de representante legal de (1) ... [firma, número de identificação fiscal e sede], declara sob compromisso de honra, que a sua representada (2) conhece, aceita e se obriga a respeitar o Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela.
 - 2 Mais declara, sob compromisso de honra, que:
- a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;
- b) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, nem os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (2);
- c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional e os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (2);
- d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal);
- e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal)
- 3 O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão da proposta apresentada, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.
 - (1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.
 - (2) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.

ANEXO II

Modelo de Declaração

[a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 14.º]

- 1 ... [nome, número de documento de identificação e morada], na qualidade de representante legal de (1) ... [firma, número de identificação fiscal e sede], tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela e das peças do procedimento de hasta pública n.º [designação ou referência ao procedimento de hasta pública em causa], declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) conhece, aceita e se obriga a respeitar o Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela, bem como as peças do procedimento de hasta pública, relativamente ao qual declara aceitar, sem reserva, todas as cláusulas.
 - 2 Mais declara, sob compromisso de honra, que:
- a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;

N.º 210 28 de outubro de 2020 Pág. 410-(39)

- b) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, nem os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (2);
- c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional e os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (2);
- d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal);
- e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal)
- 3 O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão da proposta apresentada, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.
 - (1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.
 - (2) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.

313671531