



Câmara Municipal

Av. 25 de Abril,
3830-044 Ílhavo

geralcmi@cm-ilhavo.pt
www.cm-ilhavo.pt
+(351) 234 329 600

NIPC: 506 920 887

DELIBERAÇÃO

Reunião de Câmara de 2025/03/06

Deliberação n.º 99/2025	U. O. GABINETE APOIO JURIDICO, NOTARIADO E EXECUCOES FISCAIS (GAJNEF)	NIPG.
Assunto: Versão final para aprovação do Projeto de Regulamento Municipal de Venda de Lotes da Área de Acolhimento Empresarial e Inovação da Gafanha de Aquém (AAEIGA)		

Considerando que:

A “Área de Acolhimento Empresarial e Inovação da Gafanha de Aquém” (AAEIGA), no Município de Ílhavo, localizada a norte da zona habitacional da Gafanha de Aquém, e inserida num loteamento com 15 lotes (três dos quais, já ocupados com Equipamentos e Infraestruturas (Serviços Gerais da Câmara Municipal - DGESU, o Ecocentro e o Centro de Recolha Oficial de Animais de Companhia – CROACI), é um excelente veículo para desenvolver a competitividade das PME e incentivar a criação, instalação, deslocalização e realocação de empresas no Município de Ílhavo, bem como potenciar o aumento da empregabilidade no território.

Com aquele projeto, que representou um investimento total de 1.002.807,85€, pretende-se:

- Implementar um conceito empresarial diferenciador e inovador na Região, designadamente nas vertentes das Empresas de Tecnologias de Informação, Comunicação e Eletrónica (TICE), da Economia do Mar, da Transformação Agroalimentar, e da Transformação dos Materiais;
- Qualificar o tecido empresarial, concretamente as PME e Microempresas, promovendo o empreendedorismo, numa relação estreita com polos de conhecimento e inovação existentes quer no Município, quer na Região (PCI, Universidade de Aveiro e outras instituições académicas de domínio privado, e demais tecido empresarial);
- Promover a transferência de tecnologia dos centros/polos de conhecimento para as empresas, através da promoção de parcerias institucionais, empresariais, comerciais e de cooperação científica;
- Aumentar a atratividade do território municipal;
- Desenvolver qualificações, competências que potenciem o capital humano e a empregabilidade.

Importa regulamentar as regras e as condições de alienação e aquisição dos lotes, que integram a Área de Acolhimento Empresarial e Inovação da Gafanha de Aquém (AAEIGA).

As autarquias locais dispõem de poder regulamentar (artigo 241º da Constituição da República Portuguesa; artigo 33º n.º 1, al. k), da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro).

O princípio da boa administração, impõe ao Município a prossecução contínua de um exercício autárquico diário dotado de mais eficiência, economicidade e celeridade e o obriga a organizar-

se de modo a aproximar os seus serviços das populações que serve da forma menos burocratizada possível.

Os regulamentos municipais são um instrumento privilegiado para incentivar o desenvolvimento local, devendo ser usados como ferramenta para redução dos chamados “custos de contexto”, os quais não são imputáveis aos munícipes ou agentes investidores, podendo antes ter origem em atividade administrativa que, por isso, carece de atenção, cuidado, atualização e qualificação permanente.

Na sua reunião de 26 de março de 2024, a Câmara Municipal aprovou o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal de Venda de Lotes da Área de Acolhimento Empresarial e Inovação da Gafanha de Aquém (AAEIGA).

Para cumprimento do n.º 1 do artigo 98.º, do Novo Código de Procedimento Administrativo, o início do procedimento foi publicitado na Internet no sítio institucional do Município de Ílhavo, e por edital afixado nos Paços do Concelho, e nas Juntas de Freguesia de Ílhavo, Gafanha da Nazaré, Gafanha da Encarnação e Gafanha do Carmo, não tendo sido apresentados quaisquer contributos para a elaboração do Regulamento.

Na sua reunião de 19 de dezembro de 2024, a Câmara Municipal de Ílhavo, atenta a dimensão dos seus destinatários, aprovou a submissão do projeto de regulamento a consulta pública, pelo período de 30 dias úteis, para recolha de sugestões pelos interessados, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 99.º, 100.º e 101.º do Código de Procedimento Administrativo.

Foi ainda deliberado, que a referida consulta pública tivesse lugar pelos meios legalmente previstos quais sejam a publicação no Boletim Municipal/ Diário da República, e na internet, no sítio institucional do Município de Ílhavo com a visibilidade adequada à sua compreensão, não tendo sido, no entanto, apresentados quaisquer contributos.

Assim, propõe-se que:

Nos termos e para os efeitos previstos na al. k), do n.º 1 do Artigo 33.º e na al. g), do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Câmara Municipal delibere submeter à apreciação da Assembleia Municipal o Projeto do Regulamento Municipal de Venda de Lotes da Área de Acolhimento Empresarial e Inovação da Gafanha de Aquém (AAEIGA).

Em minuta, a proposta de deliberação foi aprovada por unanimidade.

O Presidente da Câmara Municipal



JOÃO ANTÓNIO FILIPE CAMPOLARGO, Presidente da Câmara
Assinatura Digital Qualificada

O Secretário



RUI FARINHA, dr.
Chefe da DAG
Assinatura Digital Qualificada

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

Proposta n.º 99/2025	GABINETE APOIO JURIDICO, NOTARIADO E EXECUCOES FISCAIS (GAJNEF)	NIPG.
Assunto: Versão final para aprovação do Projeto de Regulamento Municipal de Venda de Lotes da Área de Acolhimento Empresarial e Inovação da Gafanha de Aquém (AAEIGA)		

Av. 25 de Abril,
3830-044 Ílhavo

geralcmi@cm-ilhavo.pt
www.cm-ilhavo.pt
+(351) 234 329 600

NIPC: 506 920 887

Considerando que:

A “Área de Acolhimento Empresarial e Inovação da Gafanha de Aquém” (AAEIGA), no Município de Ílhavo, localizada a norte da zona habitacional da Gafanha de Aquém, e inserida num loteamento com 15 lotes (três dos quais, já ocupados com Equipamentos e Infraestruturas (Serviços Gerais da Câmara Municipal - DGESU, o Ecocentro e o Centro de Recolha Oficial de Animais de Companhia – CROACI), é um excelente veículo para desenvolver a competitividade das PME e incentivar a criação, instalação, deslocalização e relocalização de empresas no Município de Ílhavo, bem como potenciar o aumento da empregabilidade no território.

Com aquele projeto, que representou um investimento total de 1.002.807,85€, pretende-se:

- Implementar um conceito empresarial diferenciador e inovador na Região, designadamente nas vertentes das Empresas de Tecnologias de Informação, Comunicação e Eletrónica (TICE), da Economia do Mar, da Transformação Agroalimentar, e da Transformação dos Materiais;
- Qualificar o tecido empresarial, concretamente as PME e Microempresas, promovendo o empreendedorismo, numa relação estreita com polos de conhecimento e inovação existentes quer no Município, quer na Região (PCI, Universidade de Aveiro e outras instituições académicas de domínio privado, e demais tecido empresarial);
- Promover a transferência de tecnologia dos centros/polos de conhecimento para as empresas, através da promoção de parcerias institucionais, empresariais, comerciais e de cooperação científica;
- Aumentar a atratividade do território municipal;
- Desenvolver qualificações, competências que potenciem o capital humano e a empregabilidade.

Importa regulamentar as regras e as condições de alienação e aquisição dos lotes, que integram a Área de Acolhimento Empresarial e Inovação da Gafanha de Aquém (AAEIGA).

As autarquias locais dispõem de poder regulamentar (artigo 241º da Constituição da República Portuguesa; artigo 33º n.º 1, al. k), da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro).

O princípio da boa administração, impõe ao Município a prossecução contínua de um exercício autárquico diário dotado de mais eficiência, economicidade e celeridade e o obriga a organizar-se de modo a aproximar os seus serviços das populações que serve da forma menos burocratizada possível.

Os regulamentos municipais são um instrumento privilegiado para incentivar o desenvolvimento local, devendo ser usados como ferramenta para redução dos chamados “custos de contexto”, os quais não são imputáveis aos munícipes ou agentes investidores, podendo antes ter origem em atividade administrativa que, por isso, carece de atenção, cuidado, atualização e qualificação permanente.

Na sua reunião de 26 de março de 2024, a Câmara Municipal aprovou o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal de Venda de Lotes da Área de Acolhimento Empresarial e Inovação da Gafanha de Aquém (AAEIGA).

Para cumprimento do n.º 1 do artigo 98.º, do Novo Código de Procedimento Administrativo, o início do procedimento foi publicitado na Internet no sítio institucional do Município de Ílhavo, e por edital afixado nos Paços do Concelho, e nas Juntas de Freguesia de Ílhavo, Gafanha da Nazaré, Gafanha da Encarnação e Gafanha do Carmo, não tendo sido apresentados quaisquer contributos para a elaboração do Regulamento.

Na sua reunião de 19 de dezembro de 2024, a Câmara Municipal de Ílhavo, atenta a dimensão dos seus destinatários, aprovou a submissão do projeto de regulamento a consulta pública, pelo período de 30 dias úteis, para recolha de sugestões pelos interessados, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 99.º, 100.º e 101.º do Código de Procedimento Administrativo.

Foi ainda deliberado, que a referida consulta pública tivesse lugar pelos meios legalmente previstos quais sejam a publicação no Boletim Municipal/ Diário da República, e na internet, no sítio institucional do Município de Ílhavo com a visibilidade adequada à sua compreensão, não tendo sido, no entanto, apresentados quaisquer contributos.

Assim, propõe-se que:

Nos termos e para os efeitos previstos na al. k), do n.º 1 do Artigo 33.º e na al. g), do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Câmara Municipal delibere submeter à apreciação da Assembleia Municipal o Projeto do Regulamento Municipal de Venda de Lotes da Área de Acolhimento Empresarial e Inovação da Gafanha de Aquém (AAEIGA).

Documentos que acompanham a proposta:

Projeto de regulamento

Remeta-se à Câmara Municipal, nos termos da proposta.

O Presidente da Câmara,
ACT§PRO§99/2025



JOÃO ANTÓNIO FILIPE CAMPOLARGO, Presidente da Câmara
Assinatura Digital Qualificada



**Câmara
Municipal**

Av. 25 de Abril,
3830-044 Ílhavo

geralcmi@cm-ilhavo.pt
www.cm-ilhavo.pt
+(351) 234 329 600

NIPC: 506 920 887

PROJETO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL E INOVAÇÃO DA GAFANHA DE AQUÉM (AAEIGA)

NOTA JUSTIFICATIVA E PONDERAÇÃO DOS CUSTOS E BENEFÍCIOS DAS MEDIDAS PROJETADAS

Preâmbulo.....	3
PARTE I	5
Disposições gerais.....	5
Artigo 1.º	5
Lei habilitante	5
Artigo 2.º	5
Objeto e Âmbito	5
Artigo 3.º	5
Caracterização da AAEIGA	5
Artigo 4.º	6
Tipo de atividades económicas a instalar	6
Artigo 5.º	6
Princípios gerais	6
PARTE II	7
Disposições especiais	7
Capítulo I.....	7
Da gestão da Área de Acolhimento Empresarial e Inovação	7
Artigo 6.º	7
Entidade Gestora	7
Capítulo II.....	7
Condições de Atribuição, Seleção e Venda de Lotes	7
Artigo 7.º	7
Condições gerais	7
Artigo 8.º	8
Candidatura	8
Artigo 9.º	8
Apreciação das candidaturas	8
Artigo 10.º	9
Processo de decisão	9
Artigo 11º	9
Taxa	9
Artigo 12.º	9
Formalidades da compra e venda do lote	9

Capítulo III.....	10
Condições de utilização	10
Artigo 13º	10
Construção.....	10
Artigo 14º	10
Sinalização informativa	10
Artigo 15.º	11
Espécies Vegetais	11
Artigo 16º	11
Condições de conservação e manutenção de instalações	11
Artigo 17.º	12
Usufruto das infraestruturas comuns.....	12
Artigo 18º	12
Tratamento de efluentes, resíduos e poluentes	12
Artigo 19º	13
Condições de cedência posterior dos lotes e direito de preferência	13
Artigo 20º	13
Alteração de uso	13
Capítulo IV	13
Proteção de Dados	13
Artigo 21.º	13
Garantias	13
PARTE III	14
Disposições Finais e Transitórias	14
Artigo 22.º	14
Competência e ação fiscalizadora	14
Artigo 23.º	14
Incumprimentos	14
Artigo 24º	15
Contraordenações	15
Artigo 25.º	16
Interpretação.....	16
Artigo 26º	16
Entrada em vigor	16
Artigo 27º	16
Legislação Subsidiária	16

Preâmbulo

A Área de Acolhimento Empresarial e Inovação da Gafanha de Aquém (AAEIGA) localiza-se na Gafanha de Aquém, freguesia de S. Salvador e Município de Ílhavo. Encontrando-se implantada no topo norte do aglomerado, constitui a transição entre a área habitacional da Gafanha de Aquém e a antiga “Colónia Agrícola da Gafanha”.

É constituída por 15 lotes, numerados de 1 a 15, de acordo com a Planta de Síntese do Alvará de Loteamento n.º 3/23, integrando as áreas, os usos, as áreas de implantação e de construção e o número de pisos indicadas no referido alvará.

Nos lotes 1, 2 e 3 existem os edifícios municipais destinados a equipamento/serviços, nomeadamente os Armazéns Gerais da Câmara Municipal, o Centro de Recolha Oficial de Animais de Companhia e Ílhavo (CROACI) e o Ecocentro Municipal de Ílhavo.

Os lotes numerados de 4 a 15 encontram-se livres de construção e destinam-se a ser alienados para construção dos edifícios e usos previstos no loteamento, cumprindo os objetivos a seguir elencados.

O projeto tem como perspetiva e objetivo o reforço das condições para a inovação empresarial no Município de Ílhavo, com a criação de estruturas para a instalação e fixação/relocalização de empresas que desenvolvam e potenciem, de forma inovadora e tecnologicamente diferenciadora, atividades relacionadas com sectores económicos estruturantes para o Município: Empresas de Tecnologias de Informação, Comunicação e Eletrónica (TICE) e, ainda, Indústria e Transformação Agroalimentar, Indústria e Economia do Mar, Indústria Transformadora de Materiais.

Cumpra agora regulamentar e promover a alienação de lotes que permita o início do processo de instalação de empresas. Assim, propõe-se um Regulamento que se encontra sistematizado em III Partes.

Na Parte I integram-se disposições gerais, como a indicação da norma habilitante (que é uma exigência constitucional), a identificação do objeto do Regulamento, do seu âmbito e objetivos, bem como a caracterização da AAEIGA, o tipo de atividades a instalar e os princípios gerais do regime estabelecido pelo presente regulamento.

Na Parte II regulam-se as disposições especiais. No Capítulo I encontram-se as disposições relativas à Gestão da área de acolhimento empresarial e inovação, enquanto os Capítulos II, III, IV e V disciplinam as condições de atribuição, seleção e venda de lotes, as condições de utilização e incentivos.

Da Parte III constam as disposições finais e transitórias.

Refira-se, ainda, que nos termos do Artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA) de 2015, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, a nota justificativa do projeto de Regulamento deve ser acompanhada por uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas.

A apresentação do presente projeto de Regulamento, pretende regulamentar a Área de Acolhimento Empresarial e Inovação da Gafanha de Aquém (AAEIGA) que se apresenta como uma oportunidade para reforçar ou desenvolver a competitividade das PME e incentivar

a criação, instalação, deslocalização e realocização de empresas no Município de Ílhavo, bem como potenciar o aumento da empregabilidade no território.

Neste sentido, importa realçar os principais objetivos que determinaram este projeto:

- a) Implementar um conceito empresarial diferenciador e inovador na Região, designadamente nas vertentes TICE, da Economia do Mar, da Transformação Agroalimentar, da Transformação dos Materiais;
- b) Qualificar o tecido empresarial, concretamente as PME e Microempresas, promovendo o empreendedorismo, numa relação estreita com polos de conhecimento e inovação existentes quer no Município, quer na Região (PCI, Universidade de Aveiro e outras instituições académicas de domínio privado, e demais tecido empresarial);
- c) Promover a transferência de tecnologia dos centros/polos de conhecimento para as empresas, através da promoção de parcerias institucionais, empresariais, comerciais e de cooperação científica;
- d) Aumentar a atratividade do território municipal;
- e) Desenvolver qualificações, competências que potenciem o capital humano e a empregabilidade.

A construção da AAEIGA representou um investimento total de 1.002.807,85€, dos quais 514.420,65€ correspondem a aquisição de terrenos para o respetivo loteamento, 482.852,20€ à construção da Área de Acolhimento e Inovação Empresarial e das suas infraestruturas e os restantes 5.535,00€ são repartidos por diversos procedimentos e processos, como, por exemplo, estudos, avaliações, pareceres e assistência técnica.

O valor global do investimento foi alvo de processo de candidatura aos Fundos Comunitários do Portugal2020, através do FEDER / Centro 2020 - Programa Operacional do Centro (eixo prioritário: COMPETIR - Competitividade e Internacionalização da Economia Regional) – CENTRO-02-0853-FEDER-000020 – pelo valor elegível de 474.397,13€ e participado a 85% (valor FEDER: 443.090,61€).

Assim, os custos que a aplicação deste Regulamento representa para o município são encarados como um investimento para incentivar a criação, instalação, deslocalização e realocização de empresas no Município de Ílhavo, bem como para potenciar o aumento da empregabilidade no território.

Em consequência, é elaborada a presente proposta de projeto do Regulamento municipal de venda de lotes da área de acolhimento empresarial e inovação da Gafanha de Aquém (AAEIGA), a ser publicada no Boletim Municipal e na *internet*, no sítio institucional do Município, com o objetivo de ser submetida a consulta pública prevista nos artigos 100º e 101º do Código de Procedimento Administrativo, na sua redação atual, pelo período de 30 dias úteis, para recolha de sugestões dos interessados.

Findo o prazo de consulta, supramencionado, serão apreciadas as sugestões apresentadas tendo em vista a sua ponderação na redação final do presente projeto de Regulamento.

Caso obtenha a necessária aprovação pelo órgão executivo municipal, haverá lugar ao seu posterior envio para os mesmos efeitos à Assembleia Municipal, nos termos previstos na al. g) do n.º 1 do Artigo 25.º da Lei n.º. 75/2013, de 12 de setembro.

PARTE I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O Regulamento da Área de Acolhimento e Inovação Empresarial da Gafanha de Aquém é elaborado ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º, artigo 238º e do artigo 241.º, todos da Constituição da República Portuguesa; na alínea m) do n.º 2 do artigo 23.º, alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro; Regime Financeiro das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro; Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro; Decreto-Lei n.º 433/82, de 27/10.

Artigo 2.º

Objeto e Âmbito

O presente Regulamento estabelece as regras, os critérios que regem a venda, a aquisição e a utilização dos lotes industriais propriedade do Município de Ílhavo, que integram a Área de Acolhimento Empresarial e Inovação da Gafanha de Aquém (AAEIGA), situada na freguesia de Ílhavo, do Município de Ílhavo, bem como as condições de instalação das unidades de caráter industrial e serviços complementares e outras atividades incompatíveis com a função habitacional, nos referidos lotes.

Artigo 3.º

Caracterização da AAEIGA

A Área de Acolhimento Empresarial e Inovação da Gafanha de Aquém (AAEIGA) da Gafanha de Aquém, com a área com 44.592 m², dos quais 12.516 m² são de domínio público (arruamentos, espaços verdes, passeios, estacionamento e infraestruturas), é composta por:

- a) uma zona com 3 (três) lotes, integrada em Espaço de Uso Especial - Equipamentos e Infraestruturas, onde se situam os Armazéns Gerais da Câmara Municipal, o Ecocentro Municipal de Ílhavo e o Centro de Recolha Oficial de Animais de Companhia de Ílhavo (CROACI), com 18.298 m²;
- b) uma zona de Espaço de Atividades Económicas tipo III - Área de Acolhimento Empresarial e Inovação, com 13.778 m², de acordo com a classificação de usos do solo prevista no Plano Diretor Municipal (PDM) de Ílhavo, repartida por 12 (doze) lotes com áreas que variam entre os 614 m² e os 2.716 m²;

- c) espaço público infraestruturado, compreendendo as infraestruturas viárias, tais como, arruamentos, passeios e estacionamento automóvel, redes de águas, saneamento e águas pluviais, rede elétrica de abastecimento e iluminação pública, rede de tubagens e caixas para instalação das infraestruturas de comunicações, incluindo as direcionadas à economia 4.0 e rede de gás.

Artigo 4.º

Tipo de atividades económicas a instalar

1 - A AAEIGA aloja empresas que desenvolvam e potenciem, de forma inovadora e tecnologicamente diferenciadora, atividades de comércio, serviços e indústria (Tipo III) relacionadas com sectores económicos estruturantes:

- a) Indústria e Transformação Agroalimentar;
- b) Indústria e Economia do Mar;
- c) Indústria Transformadora de Materiais;
- d) Empresas de Tecnologias de Informação, Comunicação e Eletrónica (TICE).

2 - A admissão de outras atividades económicas carece de aprovação prévia pela Câmara Municipal de Ílhavo, podendo ser rejeitada, de modo fundamentado, designadamente em virtude de:

- a) a atividade a desenvolver ser manifestamente incompatível com os princípios e objetivos do funcionamento da AAEIGA;
- b) a atividade a desenvolver ser suscetível de gerar danos ambientais significativos;
- c) a atividade a desenvolver possa gerar conflitos ou prejuízos significativos no funcionamento e na conservação das infraestruturas da AAEIGA.

Artigo 5.º

Princípios gerais

O regime estabelecido no presente Regulamento rege-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Implementação de um conceito empresarial diferenciador e inovador no Município, designadamente nas vertentes da Economia do Mar, da Transformação Agroalimentar, da Transformação dos Materiais e nas TICE;
- b) Qualificação do tecido empresarial, concretamente as PME e Microempresas, promovendo o empreendedorismo;
- c) Promoção da transferência de tecnologia dos centros/polos de conhecimento para as empresas;
- d) Aumento da atratividade do território municipal;
- e) Desenvolvimento de qualificações e competências que potenciem o capital humano e a empregabilidade.

PARTE II
Disposições especiais
Capítulo I
Da gestão da Área de Acolhimento Empresarial e Inovação

Artigo 6.º

Entidade Gestora

- 1 - A Câmara Municipal de Ílhavo é a Entidade Gestora da AAEIGA.
- 2 - Compete à Entidade Gestora, nos termos definidos no presente Regulamento:
 - a) Promover e gerir a AAEIGA com respeito pelos diplomas legais aplicáveis e demais regulamentos em vigor;
 - b) Zelar pela limpeza, conservação e manutenção do espaço público comum, das infraestruturas e equipamentos;
 - c) Fazer a gestão da sinalização informativa da AAEIGA;
 - d) Avaliar e decidir sobre os processos de candidatura à aquisição dos lotes que integram a AAEIGA;
 - e) Proceder à cobrança de eventuais encargos de gestão, de serviços prestados e de manutenção das infraestruturas e restantes partes comuns da AAEIGA;
 - f) Fazer cumprir o presente Regulamento.

Capítulo II

Condições de Atribuição, Seleção e Venda de Lotes

Artigo 7.º

Condições gerais

- 1 - A alienação de lotes de terreno na AAEIGA fica condicionada ao estrito cumprimento das normas constantes do presente Regulamento, no Plano Diretor Municipal, no respetivo Aviso de Loteamento, nos Regulamentos Urbanísticos do Município de Ílhavo e nas normas legais em vigor em matéria de ordenamento do território, ambiente e urbanismo.
- 2 - Podem candidatar-se à aquisição dos lotes da Área de Acolhimento e Inovação Empresarial, nos termos do presente Regulamento, as empresas legalmente constituídas que:
 - a) Tenham a sua situação contributiva regularizada perante a Segurança Social em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe a sede social da empresa;
 - b) Tenham a sua situação fiscal regularizada relativamente ao Estado Português ou ao Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe a sede social da empresa;
 - c) Tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas perante o Município de Ílhavo;
 - d) Não se encontrem em estado de insolvência, de liquidação ou de cessação da atividade, nem tenham o respetivo processo pendente.

3 - O adquirente obriga-se a respeitar os prazos, faseamento, objeto e formas de pagamento constantes do programa de candidatura, sob pena, de não o fazendo, assistir à Câmara Municipal o direito de resolver o contrato de compra e venda celebrado.

Artigo 8.º

Candidatura

1 - A candidatura para aquisição de lotes, cujo formulário se encontra disponível, na internet, no sítio institucional do Município, é dirigida ao Presidente da Câmara.

2 - Da candidatura devem constar as seguintes informações:

- a) Tipologia da atividade e o grau de inovação do projeto empresarial proposto;
- b) Preço proposto para a aquisição do lote, em função do preço base estabelecido pelo Município de Ílhavo;
- c) Interesse económico do projeto empresarial a instalar, com a respetiva demonstração da viabilidade e solidez económico/financeira;
- d) Calendarização e faseamento do projeto de instalação, contado da admissão da comunicação prévia ou da emissão do alvará de licenciamento;
- e) Número de postos de trabalho a criar;
- f) Recrutamento de mão-de-obra qualificada e jovens com formação técnica superior.

2 - A CMI pode solicitar elementos complementares aos exigidos no Programa de Candidatura que se considerem necessários para a admissão e apreciação das propostas, os quais devem ser disponibilizados no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da notificação para o efeito, sob pena de indeferimento da candidatura.

Artigo 9.º

Apreciação das candidaturas

1 - A apreciação das candidaturas é da competência da Câmara Municipal de Ílhavo, a qual nomeia uma Comissão de Análise para o efeito.

2 - No processo de atribuição dos lotes são tidos em consideração os seguintes critérios:

- a) A inserção urbana (no Município de Ílhavo) da unidade atual e o compromisso de desativação da referida unidade no interior da área urbana;
- b) A atividade que desenvolve o candidato e o grau de inovação do projeto empresarial proposto;
- c) A adequação do lote disponível ao projeto apresentado,
- d) O curriculum individual ou da entidade candidata;
- e) A justificação para a concretização do projeto;
- f) A fase em que se encontra o projeto, a sua sustentação financeira e as condições da sua viabilidade;
- g) A planificação da realização do investimento;
- h) O número de postos de trabalho a criar;
- i) A produção de resíduos (sólidos, líquidos ou gases) e o tratamento preconizado;

- j) A compatibilidade com o Plano Diretor Municipal e com o Alvará de Loteamento n.º 3/23, emitido pela Câmara Municipal em 2023/09/07;
- k) O interesse económico dos projetos empresariais a instalar na região.

Artigo 10.º

Processo de decisão

1 - Finda a fase de apreciação das candidaturas, a Comissão de Análise elabora um relatório mediante o qual, de modo fundamentado, estabelece a lista provisória com a graduação das candidaturas, que será submetida à apreciação e aprovação da Câmara Municipal de Ílhavo.

2 - Sem prejuízo de outras regras previstas no Aviso de Abertura, o critério de desempate entre candidaturas com a mesma pontuação engloba os seguintes fatores sequenciais:

- a) o valor da alienação;
- b) a criação líquida do maior número de postos de trabalho;
- c) o maior montante de investimento a realizar;
- d) o interesse público municipal;
- e) o fator 'deslocalização' ou 'relocalização'.

4 - A deliberação da Câmara Municipal de Ílhavo com a aprovação da lista provisória deve ser, de imediato, notificada às empresas candidatas.

5 - As empresas candidatas podem reclamar da lista a que se refere o número anterior, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da sua notificação, através de documento escrito dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Ílhavo.

6 - Findo o prazo de reclamação, a Comissão de Análise pronuncia-se, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, sobre as reclamações que tiverem sido apresentadas, devendo propor à Câmara Municipal de Ílhavo a lista definitiva.

7 - A lista definitiva deve ser notificada a todas as empresas candidatas, por carta registada com aviso de receção.

Artigo 11º

Taxa

O valor da contrapartida financeira a pagar por cada metro quadrado de terreno é de 39,70€.

Artigo 12.º

Formalidades da compra e venda do lote

1 - No prazo de 10 dias a contar da notificação da deliberação, o candidato selecionado entrega na CMI o valor correspondente a 10% do preço do lote, a título de sinal e princípio de pagamento.

2 - O contrato promessa de compra e venda é celebrado no prazo de 30 dias a contar da data da notificação da deliberação que aprovar a atribuição do lote ao candidato, sendo, nessa data, paga a importância correspondente a 40% do preço do lote.

3 - A escritura de compra e venda dos lotes tem lugar no prazo de 90 dias a contar da celebração do contrato promessa, deve conter menção expressa à sujeição ao presente Regulamento e demais normas aplicáveis, nomeadamente no que se refere aos direitos de reversão e preferência, e a totalidade do preço devendo nessa data encontrar-se paga.

4 - O não cumprimento dos prazos previstos nos n.ºs 1, 2 e 3 deste artigo, por razões imputáveis ao adquirente, confere à CMI o direito de revogar a deliberação de atribuir o lote ao candidato faltoso e atribuir o lote em causa ao candidato colocado no primeiro lugar suplente elegível para esse efeito, caso exista.

5 - São da responsabilidade do adquirente todos os encargos decorrentes da transmissão dos lotes, nomeadamente, o imposto de selo, emolumentos, custas, IMT e demais despesas resultantes da celebração da escritura.

Capítulo III

Condições de utilização

Artigo 13º

Construção

1 - A operação urbanística a executar no lote adquirido deve cumprir o Alvará de Loteamento 3/2023, as normas e regulamentos urbanísticos em vigor no Município de Ílhavo, e carece de aprovação por parte da Câmara Municipal de Ílhavo.

2 - O projeto de licenciamento ou a comunicação prévia da obra deve ser apresentado no prazo máximo de 6 meses após a celebração da escritura pública.

3 - As obras de construção devem iniciar-se no prazo de 1 mês após a emissão da licença de construção ou admissão da comunicação prévia.

4 - A obra deve estar integralmente concluída no prazo de 3 anos após a celebração da escritura, entendendo-se que a obra se encontra concluída logo que seja emitida a competente autorização de utilização.

5 - Após a conclusão do edifício e obtido o título de utilização, as empresas dispõem de um prazo de 90 (noventa) dias para iniciarem a atividade empresarial.

6 - A requerimento fundamentado do interessado e a título excecional, os prazos previstos neste artigo podem ser prorrogados por deliberação da CMI.

Artigo 14º

Sinalização informativa

1 - A tipologia e colocação de elementos ou meios de sinalização informativa nos lotes, com vista a identificar as empresas utentes é da responsabilidade das mesmas e será analisada caso a caso, respeitando a identidade gráfica implementada para a AAEIGA, devendo essa colocação ser sujeita a aprovação por parte da Entidade Gestora.

2 - Os elementos de sinalização informativa colocados nas vias de utilização comum serão da responsabilidade da Entidade Gestora, conforme decorre da alínea c), do n.º 2, do artigo 6.º do presente Regulamento.

Artigo 15.º

Espécies Vegetais

1 - As espécies vegetais a colocar nos lotes pelas empresas instaladas, carecem da aprovação da Entidade Gestora, e devem cumprir os seguintes requisitos:

- a) deverão ser autóctones e/ou pertencerem à flora cultural da região;
- b) não será admitida a introdução de espécies infestantes, como a acácia, ou espécies vegetais arbóreas, arbustivas e/ou herbáceas consideradas invasoras, ou, ainda, espécies com elevadas exigências hídricas, como o eucalipto;
- c) em áreas adjacentes aos arruamentos não será admitida a plantação de espécies vegetais com elevadas exigências de espaço que comprometam o conforto das zonas pedonais ou conflitam com os lotes adjacentes ou o correto desenvolvimento de árvores eventualmente presentes nos arruamentos.

2 - Os danos que possam ser provocados, pelas espécies vegetais adotadas pelas empresas, no subsolo, nos lotes adjacentes e nos espaços comuns são da responsabilidade das empresas instaladas que adotaram as respetivas plantações.

Artigo 16º

Condições de conservação e manutenção de instalações

Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental incumbe a cada titular de unidade industrial instalada na AAEIGA:

- a) Manter os edifícios, sua envolvente e restantes construções, dentro do lote, em bom estado de conservação, promovendo, para isso, as necessárias obras com a devida regularidade e de acordo com as determinações dos competentes Serviços Municipais;
- 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) Manter os equipamentos fabris em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
- f) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços de recolha competentes;
- g) Selecionar, acomodar e transportar eficazmente os resíduos industriais admitidos;
- h) Realizar todas as cargas e descargas dentro do seu lote;

- i) Comunicar à entidade gestora quaisquer situações detetadas que possam prejudicar o funcionamento da AAEIGA, ou contribuir para a degradação e destruição das infraestruturas e de outros bens comuns.

Artigo 17.º

Usufruto das infraestruturas comuns

1 - A AAEIGA tem implantado um conjunto de infraestruturas de fornecimento de serviços aos lotes, nomeadamente:

- a) Rede de distribuição de energia elétrica;
- b) Ecopontos;
- c) Rede de telecomunicações;
- d) Rede de distribuição de água;
- e) Rede de distribuição de gás;
- f) Rede de drenagem de águas pluviais e de águas residuais;
- g) Rede de segurança contra incêndios.

2 - As empresas instaladas deverão observar todos os requisitos técnicos e os regulamentos das entidades fornecedoras dos serviços, bem como toda a legislação aplicável ao sector e os respetivos Regulamentos Municipais.

3 - As empresas instaladas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas aos lotes e os encargos com os respetivos fornecimentos.

Artigo 18º

Tratamento de efluentes, resíduos e poluentes

1 - Todas as indústrias a instalar devem efetuar um pré-tratamento dos efluentes produzidos, antes de os lançar na rede geral de esgotos da AAEIGA quando aqueles, pelas suas características qualitativas, sejam suscetíveis de prejudicar o bom funcionamento e a manutenção da rede de coletores e da estação de tratamento das águas residuais.

2 - As empresas a instalar são responsáveis por dar destino adequado aos resíduos industriais que produzam, podendo acordar a sua recolha, transporte, armazenagem, eliminação ou utilização com a CMI, ou o operador a quem esta tiver concessionado a recolha dos resíduos sólidos urbanos do Município.

3 - As indústrias a instalar que, pela sua natureza e atividade possam provocar a emissão de poluentes, ficam obrigadas a minimizar esse efeito, recorrendo à utilização de tecnologias limpas e ao controlo de resíduos, respeitando os limites legais de emissão de substâncias poluentes.

Artigo 19º

Condições de cedência posterior dos lotes e direito de preferência

1 - Durante o prazo de 10 anos a contar do início da laboração, os adquirentes dos lotes não podem 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 benfeitorias nele implantadas, sem que para o efeito estejam autorizadas pela CMI, que goza do direito de preferência.

2 - Para efeitos do exercício do direito de preferência, convencionou-se que é atribuído ao lote de terreno o valor fixado nos termos do artigo 11.º deste Regulamento, e às benfeitorias nele implantadas o valor que vier a ser fixado por uma comissão composta por um representante do titular do lote, outro da CMI e um terceiro a designar pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

3 - É tida como alienação do lote a cessão/transmissão, por qualquer forma, de mais 75% do capital das pessoas coletivas que dele sejam titulares à data da cessão.

4 - No prazo previsto no n.º 1, e para comprovação da efetiva laboração da empresa, pode a CMI solicitar ao adquirente a demonstração do uso do lote através da entrega das declarações de rendimentos (IRS/IRC) do respetivo titular relativas aos 3 últimos anos de atividade.

Artigo 20º

Alteração de uso

A alteração ao fim do uso do lote, aprovado no âmbito do programa de candidatura e projeto de instalação, fica condicionada a autorização da CMI.

Capítulo IV

Proteção de Dados

Artigo 21.º

Garantias

1 - Nos termos do disposto na legislação de proteção de dados pessoais (RGPD), o Município de Ílhavo, na qualidade de Entidade Gestora, irá proceder ao tratamento dos dados pessoais obtidos no âmbito do Programa de Candidatura e no procedimento da alienação ou cedência dos lotes.

2 - Os dados pessoais referidos no número anterior serão tratados nos seguintes termos:

- a) para efeitos da candidatura à alienação de lotes e nos casos em que o contrato de compra e venda não se concretize, serão conservados, pelo Município de Ílhavo, durante o período de 1 (um) ano após o prazo limite para a conclusão do procedimento;
- b) para efeitos da candidatura à alienação de lotes e concretização do contrato de compra e venda, serão conservados, pelo Município de Ílhavo, durante o período de 10 (dez) anos após a conclusão de todo o procedimento;

- c) para efeitos da candidatura à cedência de lotes e durante a vigência do respetivo contrato de direito de superfície;
 - d) para cumprimento das obrigações legais a que o Município de Ílhavo se encontre vinculado, nos prazos legalmente previstos;
 - e) em caso de litígio, durante o período necessário até ao trânsito em julgado da decisão.
- 3 - A comunicação dos dados pessoais constitui requisito necessário para efeitos de participação no procedimento de atribuição dos lotes de terreno e, se for caso disso, para a celebração do contrato de compra e venda ou de cedência dos mesmos, pelo que os candidatos se encontram obrigados a fornecer os referidos dados, sob pena de não se dar seguimento ao procedimento.
- 4 - Os dados pessoais poderão ser comunicados às seguintes entidades e para as finalidades expressamente indicadas:
- a) prestadores de serviços do Município de Ílhavo;
 - b) mandatários judiciais do Município de Ílhavo e Tribunais, para efeitos de representação, declaração, exercício ou defesa de direitos em procedimentos administrativos, processos judiciais ou de qualquer outra natureza;
 - c) organismos públicos, para efeitos de cumprimento de obrigações legais a que o Município de Ílhavo se encontre vinculado.
- 5 - O Município de Ílhavo garante o cumprimento da política de privacidade que prossegue no âmbito da proteção de dados.

PARTE III

Disposições Finais e Transitórias

Artigo 22.º

Competência e ação fiscalizadora

À Câmara Municipal de Ílhavo compete a fiscalização e o cumprimento das disposições constantes do presente Regulamento.

Artigo 23.º

Incumprimentos

Sem prejuízo de constituírem contraordenação, podem ser objeto de simples sanções, as seguintes infrações:

- a) O não cumprimento do dever de apresentação, pelo comprador do lote, de projeto de licenciamento ou comunicação prévia da obra, no prazo máximo de 3 meses após a celebração da escritura pública, constitui o adquirente na obrigação de pagar à CMI uma indemnização correspondente a 5% do valor de venda do lote, por cada mês ou fração de atraso, até ao limite de 6 meses;
- b) O não cumprimento do prazo de início das obras de construção (1 mês após a emissão da licença de construção ou admissão da comunicação prévia), constitui o

adquirente na obrigação de pagar à CMI uma indenização correspondente a 10% do valor de venda do lote, por cada mês ou fração de atraso, até ao limite de seis meses;

- c) O não cumprimento dos prazos estabelecidos no artigo 13º, confere à CMI o direito de resolver, imediatamente, o contrato de compra e venda do lote, revertendo o lote e as benfeitorias nele implantadas para o domínio privado da Autarquia, nos termos da Lei (nomeadamente nos Artigos 432.º a 436.º e 289.º, n.º 1, e 290.º todos do Código Civil) e do artigo 12º, n.º 3;
- d) Constituem causa de resolução do contrato de compra e venda dos lotes, para além das legalmente previstas e das referidas na alínea anterior:
 - i. O não pagamento do preço, nas condições regularmente previstas;
 - ii. O não cumprimento dos prazos de licenciamento, construção e início de laboração, bem como de quaisquer outras condições que hajam sido clausuladas;
 - iii. A utilização do lote ou das instalações para fim diverso do previsto, sem autorização expressa da CMI;
 - iv. Quando a atividade da empresa compradora se encontrar parada por período superior a 6 meses, sem motivo justificado;
 - v. A transmissão, a título gratuito ou oneroso, da propriedade sem prévia autorização da CMI;
 - vi. A condenação definitiva do proprietário em processo-crime ou contraordenacional por extração ilegal de inertes do lote.
- e) Em caso de reversão, o adquirente perde a favor do Município de Ílhavo, o lote bem como as benfeitorias valorizadas;
- f) A resolução do contrato de compra e venda opera-se pela comunicação, por escrito, da CMI ao adquirente, devendo este, no prazo de 15 dias a contar da notificação de tal comunicação, dirigir-se à Divisão de Administração Geral (DAG) da CMI para instruir e acordar os prazos da escritura de reversão;
- g) No caso de o processo de reversão por resolução do contrato ter de seguir a via judicial, a CMI pode exigir ao proprietário uma indemnização no montante de 20% sobre o valor da venda, a título de ressarcimento por todos os danos causados;
- h) Para efeitos da cobrança da indemnização a que se refere o número anterior, assiste à CMI o direito de compensar o respetivo montante com a importância que deve restituir, sendo exigível e restituída apenas a diferença.

Artigo 24º

Contraordenações

As infrações ao presente regulamento constituem contraordenações puníveis nos termos do disposto no artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na sua redação atual.

Artigo 25.º

Interpretação

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

Artigo 26º

Entrada em vigor

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

Artigo 27º

Legislação Subsidiária

O presente regulamento não exclui a aplicação de toda a legislação aplicável, nos termos gerais, nomeadamente no que concerne ao regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE).