



## **PROJETO DE REGULAMENTO PARA A ATRIBUIÇÃO DE LOTES DA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DE MÊDA**

### **Preâmbulo**

As condições de atribuição e transmissão dos lotes que integram a Área de Acolhimento Empresarial de Mêda, agora denominada “Mêda Park”, estão definidas no Regulamento aprovado pela Câmara Municipal na sua reunião de 14 de junho de 2024, e pela Assembleia Municipal de Meda, na sessão de 28 de junho de 2024, publicado no DR II Série nº 162.

Sucede que os objetivos traçados para o desenvolvimento do concelho da Mêda têm vindo a ser gradualmente redefinidos por forma a acompanhar o desenvolvimento económico, social e humano desejado para o concelho, tendo em vista a promoção e a obtenção de mais e melhor emprego e capacitação empresarial, fatores cruciais para a modernização económica do futuro.

Pretende-se, por isso, não só potenciar um mais adequado ordenamento territorial do concelho, como tornar mais competitivo e atual o normativo que regula o acolhimento de unidades industriais, ajustando-o ao contexto regional e adaptando-o às necessidades concorrenciais que se foram desenhando na captação de mais investimento e na criação de novos postos de trabalho estáveis e qualificados.

Trata-se, portanto, de uma iniciativa que procura ser capaz de atrair atividades industriais diversificadas, tradicionais ou inovadoras no concelho, com a disponibilização de lotes a preços sustentáveis e mediante regras não tão rígidas que afastem oportunidades de investimento, nem tão flexíveis que tornem a área empresarial arquitetonicamente desequilibrada e descentralizada.

Deste modo, e no uso das competências previstas no artº 241 do CRP, e ao abrigo dos artigos 25º nº 1 al. g) e 33º nº 1 al.k), ambos do Anexo I da Lei 75/2013, de 12 de setembro de 2024, na sua redação atual, a Assembleia Municipal, sobre proposta da Câmara, aprova o seguinte Regulamento para atribuição de lotes de terreno, o qual atualiza e substituiu o existente e já acima identificado, e que após a sua afixação em todos os lugares de estilo, será divulgado na página eletrónica do Município em [www.cm-meda.pt](http://www.cm-meda.pt).



## **Capítulo I**

### **Disposições gerais**

#### **Artigo 1º**

##### **Objeto e âmbito da aplicação**

1. O presente regulamento estabelece as condições de atribuição, funcionamento, cedência, fusão ou junção e alienação dos lotes propriedade do Município de Mêda que integram a área de intervenção do espaço empresarial designado “Mêda Park”, que tem área global de 16 hectares e que se situa no lugar do Cadouço, da União de Freguesias de Mêda, Outeiro de Gatos e Fonte Longa.
2. O Município de Mêda, como entidade promotora e no âmbito das suas atribuições, pode promover permutas de lotes, tenham eles ou não já instalações industriais edificadas e pode colocar à disposição das empresas utentes do Parque empresarial um conjunto de apoios de reconhecido interesse para as empresas aí a instalar.

#### **Artigo 2º**

##### **Enquadramento nos planos**

O Mêda Park encontra-se inserido no perímetro urbano da Cidade de Meda, em Solo Urbano, na subcategoria de Espaço de Atividades Económicas, do Plano Diretor Municipal da Mêda.

#### **Artigo 3º**

##### **Finalidades**

1. O Parque empresarial Mêda Park destina-se à instalação de atividades industriais, agrícolas, de comércio, de artesanato, de armazenamento ou de serviços, admitindo ainda espaços de alojamento para trabalhadores ou colaboradores, desde que conexos e integrados nas edificações projetadas para aquelas indicadas atividades.
2. A afetação dos lotes a outras atividades económicas carece de autorização prévia da Câmara Municipal de Mêda.
3. As finalidades indicadas no antecedente ponto 1) têm como subjacente:



- a) A promoção do desenvolvimento económico local de forma sustentada e ordenada.
- b) O apoio a iniciativas empresariais que se revelam de grande interesse para o Município.
- c) Criação de emprego
- d) Proteção de interesse urbanístico, ambiental e estético da área.

## CAPÍTULO II

### Estrutura do Mêda Park

#### Artigo 4º

#### Caraterização do Mêda Park

1. O parque empresarial da Mêda contempla, presentemente, a constituição de 16 lotes, sendo a respetiva caraterização a constante do quadro seguinte:

Nº DO LOTE	ÁREA DO LOTE	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	TIPO DE OCUPAÇÃO	Nº MÁXIMO DE PISOS	CÉRCEA MÁXIMA	TIPOLOGIA, (ISOLADO / GEMINADO)
1	9 527	3 857	7 714	0,4	0,81	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	GEMINADO
2	3 346	1 199	2 398	0,36	0,72	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
3	5 059	2 436	4 872	0,48	0,96	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
4	4 013	1 714	3 428	0,43	0,85	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
5	3 554	1 714	3 428	0,48	0,96	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
6	4 954	2 368	4 736	0,48	0,96	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
7	4 359	2 010	4 020	0,46	0,92	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
8	3 468	1 665	3 330	0,48	0,96	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
9	3 177	1 424	2 848	0,45	0,9	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
10	5 004	1 916	3 832	0,38	0,77	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	GEMINADO
11	2 886	1 166	2 332	0,4	0,81	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
12	3 468	1 665	3 330	0,48	0,96	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
13	2 644	1 193	2 386	0,45	0,9	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
14	2 541	1 129	2 258	0,44	0,89	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
15	4 164	2 220	4 164	0,53	1	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
16	3 292	1 364	2 728	0,41	0,83	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
SUB-TOTAL	65 456	29 040	57 804						



2. A título excepcional, por razões de força maior resultantes de interesse municipal devidamente fundamentadas, designadamente em função do tipo e da quantidade da procura, a Câmara Municipal reserva-se o direito de atribuir lotes a promotores em zonas de usos não compatíveis com o quadro referido no número anterior.
3. O Mêda Park está dotado de:
  - Rede de água potável;
  - Rede de saneamento;
  - Estação de tratamento de águas residuais, de resíduos sólidos e de RCD (resíduos de construção e demolição) e balança industrial self-money;
  - Rede pluvial;
  - Infraestruturas de telecomunicações tradicionais ou de última geração e rede elétrica;
  - Arruamentos, passeios e estacionamento;
  - Baias de estacionamento;
  - Espaços verdes;
  - Equipamentos de videovigilância permanente;
  - Rede de marcos de incêndios.

## **Artigo 5.º**

### **Edificabilidade**

1. A execução das edificações e de quaisquer obras de construção, ampliação e alteração deve respeitar os limites máximos dos parâmetros urbanísticos definidos no antecedente artigo 4º do presente regulamento.
2. Os edifícios serão construídos dentro dos limites dos polígonos de implantação definidos na planta síntese, não sendo obrigatória a ocupação total do polígono, devendo, no entanto, ser garantidos os alinhamentos das edificações.
3. Os afastamentos das edificações são os estabelecidos pelos polígonos de implantação, conforme planta síntese.
4. A cota de soleira das edificações não deverá ultrapassar os 0,50m acima da cota da plataforma do lote definida na planta síntese, sendo que os lotes devem ser preferencialmente plataformas de nível e só no caso de tal se revelar de difícil articulação com os lotes/parcelas vizinhas, na



relação de muros de suporte e/ou divisórios, podem ser desnivelados desde que não se comprometa a acessibilidade e mobilidade no seu interior e se garanta a cota de entrada definida para o lote.

5. Os espaços livres não impermeabilizados, e em especial as faixas de proteção entre as edificações e os limites do lote, deverão ser tratados como espaços verdes plantados, de acordo com o projeto de enquadramento paisagístico a submeter à aprovação municipal, devendo nos arranjos paisagísticos utilizar-se prioritariamente espécies autóctones.
6. Os processos de licenciamento das instalações terão de observar as disposições legais em vigor aplicáveis e as normas relativas à rejeição de efluentes e de resíduos, à proteção contra o ruído, à emissão de gases, e à segurança contra riscos de incêndio e de conforto técnico.

## **Artigo 6.º**

### **Estacionamento, parqueamento, carga e descarga de materiais**

1. No interior de cada lote ou parcela é obrigatória a existência de uma área de estacionamento privado, nos termos do PDM em vigor.
2. A carga e descarga ou depósito de materiais deverá efetuar-se no interior de cada lote de forma a evitar-se a deposição de materiais que possam ser arrastados para fora do lote e afetem a funcionalidade das redes, designadamente vias e coletores pluviais, bem como a bom imagem do empreendimento.

## **Artigo 7.º**

### **Fusão ou junção de lotes**

1. É permitida, nos termos da lei, a fusão de dois ou mais lotes pertencentes ao mesmo proprietário, desde que tal se imponha pela dimensão e importância do projeto a instalar, os quais serão agrupados e transformados num único lote.
2. No caso referido no número anterior, a superfície total de pavimento será o somatório dos valores estabelecidos para cada um dos lotes e manter-se-ão todas as regras estabelecidas para os lotes antes dessa junção.



3. Em resultado da junção dos lotes, considerando que o polígono de implantação corresponde ao máximo a edificar, as alterações à implantação devem respeitar os alinhamentos previstos na planta síntese.

## **Artigo 8.º**

### **Estética do Mêda Park**

1. Por forma a garantir a execução da solução de conjunto preconizada no projeto de loteamento aprovado, as edificações devem obedecer às seguintes disposições:
  - a) Adotar, em termos de construção e conceção arquitetónica, uma linguagem atual e moderna;
  - b) Apresentar remate em platibanda, por forma a ocultar a cobertura, não sendo por isso permitidas coberturas tradicionais inclinadas com beirado;
  - c) Privilegiar os materiais como o metal, o vidro, o betão e a pedra, apenas sendo admitidos outros materiais desde que se coadunem com a linguagem pretendida para a zona empresarial/industrial/comercial/armazenagem/serviços ou se relacionem com a identidade da marca da empresa a instalar.
2. Não são permitidos elementos construtivos ou revestimentos que desvirtuem a imagem arquitetónica pretendida e elementos técnicos como antenas, painéis solares, aparelhos de AVAC, e outros similares devem ser tratados de forma a introduzirem o menor impacto possível.
3. Não é permitida a ocupação dos lotes com anexos ou telheiros, exceto no caso da construção de apoios à atividade a instalar, quando tecnicamente justificados, nomeadamente para acolhimento de recursos humanos nos termos previstos no artigo 3º deste regulamento, postos de transformação, áreas técnicas, estações internas de tratamento de águas residuais e outras semelhantes que se afigurem imprescindíveis ao bom funcionamento da mesma ou quando exigidas pelas entidades licenciadoras, cuja implantação se efetue no tardo do lote e não comprometa a área permeável prevista ou a circulação interna do mesmo (de veículos ligeiros e pesados).
4. No interior de cada lote, junto à entrada, deverá ser considerada uma área destinada à colocação de um ecoponto de dimensões e características compatíveis com a atividade a desenvolver pelo promotor.
5. A câmara municipal pode impor condicionamentos de ordem arquitetónica e construtiva, em especial à cêrcea permitida, desde que tal se destine a garantir a correta integração com os



arruamentos existentes, bem como promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais da zona empresarial.

6. A colocação de elementos ou meios de sinalética informativa nos lotes com vista a identificar as empresas utentes é da responsabilidade das mesmas e será analisada caso-a-caso quer quanto à sua situação, quer quanto à sua estética, respeitando parâmetros de unidade de imagem a observar no Park, devendo essa colocação ser sujeita a avaliação da Câmara.

## **Artigo 9.º**

### **Ligações dos Lotes às Redes Técnicas do Loteamento**

1. Cada lote será munido de pontos de abastecimento individualizado das diversas redes técnicas.
2. Sempre que houver necessidade, face à potência a alimentar, da instalação de um Posto de Transformação privativo dentro do lote, o mesmo deverá ser feito em cabine pré-fabricada ou a construir do tipo cabine baixa CBL, cumprindo os requisitos legais aplicáveis.

## **Artigo 10.º**

### **Tratamento de esgotos e efluentes**

1. É da responsabilidade das unidades a instalar, o tratamento, encaminhamento e controlo de todos os resíduos sólidos, líquidos ou gasosos, bem como a eliminação do cheiro, ruído e outras formas de degradação ambiental.
2. O disposto no número anterior abrange os efluentes líquidos, que só poderão ser lançados na rede geral após o conveniente tratamento e aprovação por parte da entidade responsável pela recolha do efluente.
3. O município poderá impor, ouvidas as entidades competentes e respeitando os respetivos enquadramentos legais, outros condicionalismos que entender necessários quer à instalação quer à laboração das unidades, tendo em vista a manutenção do equilíbrio ambiental da zona e sua envolvente.

## **Artigo 11.º**



## **Muros e Vedações**

1. Os muros confinantes com a via pública não podem exceder a altura máxima de 2,00 m relativamente à cota do passeio, sendo permitida a vedação em sebes ou grades metálicas desde que não ultrapasse a altura máxima definida.
2. Os muros de vedação interiores, laterais e posteriores, não podem exceder a altura máxima fixada para o muro confinante com a via pública.

## **Artigo 12.º**

### **Espaços Privativos**

1. Os espaços privativos dos lotes deverão manter-se limpos, nomeadamente de resíduos, sucatas ou desperdícios provenientes das atividades comerciais e industriais neles desenvolvidas pelos respetivos proprietários ou utentes, que deverão respeitar as normas ambientais em vigor.
2. No que diz respeito aos espaços verdes privativos dos lotes, constituídos pelas áreas ajardinadas no interior de cada um, e que se destinam à qualificação ambiental desta zona empresarial, a sua construção e manutenção é da responsabilidade das empresas utentes.
3. Estes espaços obedecem às seguintes disposições:
  - a) É interdita qualquer ação que comprometa a estabilidade biofísica, a qualidade dos solos ou das águas superficiais e subterrâneas;
  - b) É interdito qualquer fim industrial, incluindo a armazenagem ou depósito de materiais, lixos, desperdícios ou outros;
  - c) Devem ser ajardinados com recurso a espécies autóctones ou tradicionais da flora local, a submeter à apreciação da Câmara Municipal, que neste caso ficará com a obrigação de emitir o seu parecer no prazo máximo de 10 dias úteis, sob pena de deferimento tácito da pretensão feita pelo requerente;
  - d) É expressamente proibida a introdução de espécies infestantes arbóreas, arbustivas e/ou herbáceas consideradas invasoras, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 565/99 de 21 de dezembro, na sua redação atual;
  - e) Nas áreas adjacentes aos arruamentos públicos, não é permitida a plantação de espécies vegetais com elevadas exigências de espaço que comprometam o conforto das zonas pedonais, bem como o correto desenvolvimento das árvores de arruamento propostas;



- f) As espécies plantadas junto a muros e/ou infraestruturas devem possuir raizame profundante de modo a não provocar danos que, a existir, são da responsabilidade da empresa utente;
- g) O enquadramento de depósitos de armazenagem exteriores às edificações deve ser efetuado por cortinas arbóreas ou arbustivas com uma percentagem mínima de 50% de folha persistente.

## **CAPÍTULO III**

### **Áreas de cedências**

#### **Artigo 13.º**

#### **Constituição**

1. As áreas de cedências do Mêda Park afetas ao domínio municipal são constituídas pelos espaços verdes e de utilização coletiva, pela infraestrutura viária e pelo equipamento de utilização coletiva, conforme dimensões, organização e materiais definidos no projeto de loteamento.
2. A área de utilização coletiva é constituída pelas áreas de equipamentos, de arruamentos, estacionamentos, passeios e áreas ajardinadas. Podem ser instalados nestas áreas infraestruturas necessárias que potenciem o desenvolvimento empresarial.
3. A infraestrutura viária é composta por áreas de arruamento, estacionamento, (veículos ligeiros, veículos pesados e para pessoas com mobilidade condicionada), passeios e áreas ajardinadas, sendo que o tratamento e manutenção das áreas ajardinadas é da competência do município de Mêda.
4. Os espaços verdes e de utilização coletiva destinam-se ao enquadramento paisagístico e à utilização coletiva, devendo ter funções de proteção e amortecimento de poluição atmosférica e sonora e permitir a transição entre a zona empresarial e a envolvente próxima.

#### **Artigo 14.º**



## **Restrições à fase de projeto e construção das unidades industriais, comerciais, serviços e de armazenagem**

1. Para efeitos de licenciamento municipal, o projeto de cada unidade a instalar deve conter as peças instrutórias legalmente exigíveis.
2. Na fase do projeto deve ser elaborado um Plano de Segurança e Saúde que para cada etapa supra identificada mencionará as medidas cautelares a que as tarefas que a integram estão sujeitas, designadamente quanto a emissão de ruído, e produção de resíduos e sua eliminação.
3. No referido Plano de Segurança e Saúde deve constar a obrigatoriedade de vedação periférica da obra a que o projeto se refere.
4. O Estaleiro de apoio à construção será instalado dentro dos limites do lote a que se refere, podendo eventualmente situar-se em lote adjacente desde que pertença ao mesmo proprietário, ou, no caso de pertencer a outro, com a autorização escrita deste, e deve encontrar-se removido aquando da comunicação/autorização de utilização.
5. Com a entrega da licença de construção serão igualmente entregues ao requerente fotos do estado em que se encontra o lote e toda a zona envolvente antes do início da obra, para efeito de apuramento de eventuais responsabilidades por danos decorrentes dessa obra nas infraestruturas públicas.
6. Concluída a obra, o dono da mesma é obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro, à limpeza da área, de acordo com o regime da gestão de resíduos de construção e demolição nela produzidos, e à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado em infraestruturas públicas, sob pena de não ser emitida a licença de utilização, nos termos estatuídos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

### **Artigo 15.º**

#### **Restrições à Fase de Exploração das Unidades Instaladas**

Compete ao proprietário de cada unidade industrial a implementação de sistema de despoluição adequado à utilização a que se refere.

### **Capítulo IV**



## **Do procedimento de candidaturas e atribuição de lotes**

### **Artigo 16º**

#### **Candidatos**

Poderão candidatar-se à aquisição de lotes do Mêda Park, empresas nacionais ou estrangeiras e cidadãos de qualquer nacionalidade que possuam capacidade legal para o exercício das respetivas atividades e que tenham a sua situação regularizada perante a Autoridade Tributária e Segurança Social.

### **Artigo 17º**

#### **Procedimento**

1. Após a respetiva publicação no edital e na página eletrónica do município, os candidatos a utentes do Park devem manifestar o seu interesse para a compra, permuta ou cedência (constituição do direito de superfície ou arrendamento) sobre um ou mais lotes ou edifícios nele constantes junto da Câmara Municipal de Mêda através da apresentação do dossier de candidatura anexo ao presente regulamento (Anexo I), o qual permite avaliar a componente técnica, económica e social do correspondente projeto de investimento.
2. A Câmara Municipal, por intermédio do seu gabinete de apoio ao empreendedor, analisará por ordem de entrada o pedido de instalação no Mêda Park, e avaliará o interesse da candidatura para o concelho, classificando os diversos itens constantes da Grelha de Valorização do Projeto (Anexo II).
3. Com base no Dossier de Candidatura, na Grelha de Valorização do Projeto e na informação do Gabinete de Apoio ao Investidor, a Câmara Municipal pronunciar-se-á, por ordem de entrada, sobre a admissibilidade do pedido, bem como sobre o eventual apoio a conceder à entidade candidata, a quem serão comunicadas as condições de transmissão do imóvel.
4. As entidades candidatas devem confirmar por escrito a aceitação das condições bem como os termos em que a mesma foi aprovada.
5. As entidades candidatas podem solicitar a isenção do IMT – Imposto Municipal de Transmissão de Imóveis - através da demonstração das condições a que se refere o Anexo III, bem como a isenção das taxas devidas pela construção que pretendam levar a cabo.



6. O Município procederá à marcação da escritura de compra e venda, ou outorga de contrato para as outras situações previstas no presente regulamento, mediante notificação escrita por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência mínima de 10 dias úteis.
7. É admitido o recurso à locação financeira ou leasing imobiliário.
8. A Câmara Municipal, em decisão fundamentada, poderá aprovar a venda de lotes a candidatos que façam depender a aquisição ao acesso a fundos comunitários, podendo neste caso ser outorgado contrato promessa de compra e venda sujeito aquela condição, fixando-se expressa e formalmente o prazo para a outorga do contrato definitivo e as consequências do seu não cumprimento, bem como as condições do preço ou outras.
9. Os interessados, após a obtenção do direito, obrigam-se a apresentar todos os projetos para processo de licenciamento no prazo máximo de 90 dias, sob pena de anulação do negócio objeto da escritura ou do contrato celebrados e sem prejuízo da aplicação das multas referidas no artigo seguinte.
10. Para a conclusão dos seus edifícios, as entidades devem cumprir os prazos previstos na licença de construção emitida pelo Município, e o prazo para início da construção nunca poderá ultrapassar 60 dias após a emissão da licença de construção.
11. Após a conclusão do edifício e obtidas as licenças de laboração e utilização, as entidades ficam obrigadas a iniciar a atividade empresarial a que se propuseram nos 60 dias seguintes.
12. Os prazos mencionados nos números anteriores podem ser prorrogados a pedido fundamentado nas entidades utentes.

## **Artigo 18º**

### **Clausula penal**

1. Em caso de incumprimento dos prazos fixados no artigo anterior, o Município notifica o adquirente em falta para, no prazo de 10 dias, justificar a razão do incumprimento.
2. Se a Câmara Municipal considerar fundamentadas as razões apresentadas, pode decidir prorrogar o prazo para a prática dos atos em causa.
3. Se as razões expostas não forem consideradas válidas para justificarem o incumprimento, serão aplicadas, por deliberação da Câmara Municipal, as seguintes multas:



- a) Pelo incumprimento do prazo previsto no n.º 9 do artigo anterior, o adquirente fica constituído na obrigação de pagar à Câmara Municipal da Mêda uma multa correspondente a 50% do valor de aquisição do lote por cada mês de atraso;
- b) O incumprimento do prazo de execução da obra a que se refere o n.º 10 do artigo anterior, será penalizado com a aplicação de uma multa de 35% do valor de aquisição do lote no 1.º, 2.º e 3.º mês de atraso, de 40% no 4.º e 5.º mês, e de 50% no 6.º mês de atraso;
- c) O incumprimento do prazo fixado nos números 11 do artigo anterior, terá como consequência a obrigação de pagar uma multa correspondente a 25% do valor de aquisição do lote, por cada mês de atraso.

## **Artigo 19º**

### **Critérios de preferência de atribuição de lotes**

No caso de existir mais do que um interessado na aquisição do mesmo lote, serão fatores de preferência na atribuição desse lote, os critérios definidos em anexo ao presente regulamento.

## **Artigo 20º**

### **Transmissões**

1. A venda dos lotes será realizada de acordo com os procedimentos referidos no antecedente artigo 17º.
2. A posterior transmissão onerosa ou gratuita de lotes, dos edifícios implantados nos lotes ou das suas frações autónomas por parte do adquirente inicial, carece de deliberação da Câmara Municipal, que, sobre todas elas, detêm o direito de preferência.
3. As empresas que receberem apoio ao investimento concedido pela Câmara Municipal no âmbito do presente Regulamento, obrigam-se a manter a atividade e os postos de trabalho por um período mínimo de 5 anos, sob pena de ficarem obrigadas à devolução dos apoios recebidos acrescidos dos juros legais, e de se sujeitarem à obrigatoriedade de reversão dos lotes adquiridos para o Município nos termos previstos no subsequente artigo 22 deste regulamento e pelo preço que por eles despenderam caso a cessação da atividade ocorra durante os primeiros dois anos após o início da laboração.



4. A transmissão da posição contratual de qualquer empresa utente a favor de um terceiro depende também de autorização expressa da Câmara Municipal.
5. Nos casos referidos no ponto anterior, a entidade utente obriga-se a dar conhecimento do presente regulamento ao terceiro, sendo condição de eficácia do negócio que a aplicação das presentes disposições se transmitam também.
6. A utilização do Meda Park pelas entidades utentes para finalidades diversas das estabelecidas no Regulamento carece de autorização prévia da Câmara Municipal.
7. As entidades utentes não podem permitir que terceiros utilizem, a título gratuito ou oneroso, qualquer área do Mêda Park, salvo se previamente forem autorizadas, caso a caso, pela Câmara Municipal.
8. À Câmara Municipal fica sempre reservado o direito de preferência em qualquer contrato que as empresas utentes venham a celebrar, designadamente na transmissão ou cedência a qualquer título.
9. O direito de preferência mencionado no número anterior será exercido de acordo com o previsto nos artigos 414º a 423º do Código Civil.

## **Artigo 21º**

### **Preço da venda**

As transmissões a que se refere o ponto um do artigo anterior serão feitas pelo preço de 2 € o metro quadrado, que tem por base o valor da avaliação realizada por perito qualificado, sem prejuízo de, como critério alternativo, ser calculado a partir da sua área e dos diversos fatores constantes da grelha de valorização do projeto, sendo fixado anualmente pela Câmara Municipal, que pode alterá-lo para mais ou para menos dentro das suas competências e especialmente em função do número de postos de trabalho criados com contratos sem termo.

## **Artigo 22º**

### **Direito de reversão**

Findos os prazos-limite fixados nos pontos 9, 10 e 11 do artigo 17, o lote e as construções nele implantadas reverterão para a titularidade do Município da Mêda, sem direito a qualquer



indenização ou sem direito de retenção, salvo deliberação fundamentada em sentido contrário da Câmara da Mêda, perdendo ainda o adquirente o valor correspondente às quantias pagas pelo lote.

## **Capítulo VI**

### **Disposições finais**

#### **Artigo 23.º**

##### **Revisão do Regulamento**

1. As disposições constantes do presente Regulamento serão objeto de revisão ou alteração sempre que a Câmara Municipal o entenda conveniente, mediante consulta prévia às partes contratantes.
2. A consulta prévia será efetuada através de carta registada com aviso de receção, a enviar para a sede da entidade utente.
3. A entidade utente dispõe de um prazo de 15 dias para se pronunciar acerca da alteração proposta, sendo que caso o não faça dentro do referido prazo, ter-se-á por aceite a referida alteração para todos os efeitos legais.

#### **Artigo 24.º**

##### **Omissões ou dúvidas de interpretação**

Quaisquer omissões ou dúvidas de interpretação e aplicação do presente Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal de Mêda de acordo com a legislação em vigor.

#### **Artigo 25.º**

Faz parte integrante do presente regulamento o dossier de candidatura constituído pelos anexos I, II e III.



## ANEXO I

### DOSSIER DE CANDIDATURA

#### 1. Identificação do Requerente/Empresa

Nome/Denominação:	<input type="text"/>		
Domicílio/Sede:	<input type="text"/>	Código Postal:	<input type="text"/>
Concelho:	<input type="text"/>	Distrito:	<input type="text"/>
Contacto:	<input type="text"/>	E-mail:	<input type="text"/>
NIF/NIPC:	<input type="text"/>		
CAE Principal:	<input type="text"/>	Designação do CAE:	<input type="text"/>

#### 2. Identificação do CEO/Responsável/Sócio Gerente

Nome:	<input type="text"/>		
Contacto:	<input type="text"/>		
NIF:	<input type="text"/>	E-mail:	<input type="text"/>
Cargo:	<input type="text"/>		

#### 3. Descrição da Atividade Empresarial

Setor de Atuação:	<input type="text"/>
Indicar o setor (ex.: metalurgia, alimentos, tecnologia).	
Descrição das Atividades:	<input type="text"/>
Detalhar as atividades que serão desenvolvidas no lote.	
Classificação de Risco Ambiental:	<input type="text"/>
Informar o nível de risco ambiental da atividade, conforme legislação local.	

#### 4. Impacto Económico e Social

Investimento Previsto:	<input type="text"/>
Valor do investimento planeado para instalação no lote.	
Criação de Emprego Local:	<input type="text"/>
Número de postos de trabalho a criar, formação e qualificação profissional.	



## 5. Documentação Obrigatória

- |                          |                          |  |   |
|--------------------------|--------------------------|--|---|
| Plano de Negócios:       | <input type="checkbox"/> | Resumo do plano de negócios, demonstrando viabilidade econômica.                                   |   |
| Alvará de Funcionamento: | <input type="checkbox"/> | Cópia do alvará para atividades já existentes.   | <input type="checkbox"/> Não aplicável. |
| Licenças Ambientais:     | <input type="checkbox"/> | Apresentar licenças ambientais exigidas para operação.   | <input type="checkbox"/> Não aplicável. |
| Certidões/Documentos:    | <input type="checkbox"/> | Certidão Permanente, Certidão de Não Dívida às Finanças e Segurança Social, Cartão Cidadão e RCBE. |   |

## 6. Critérios Técnicos e Operacionais

- |  |                          |   |   |
|--|--------------------------|---|---|
| Compatibilidade com o Planeamento Urbanístico: | <input type="checkbox"/> | A atividade está em conformidade com o planeamento urbanístico da área industrial.                    |   |
| Capacidade de Infraestrutura:                  | <input type="checkbox"/> | A instalação e operação é compatível com a infraestrutura local (acesso a vias, energia, água, etc.). |   |
| Proposta de Sustentabilidade Ambiental:        | <input type="checkbox"/> | Incluir plano para gestão de resíduos e consumo de recursos.  | <input type="checkbox"/> Não aplicável. |

## 7. Propostas de Contrapartidas

Contribuição ao Desenvolvimento Local:

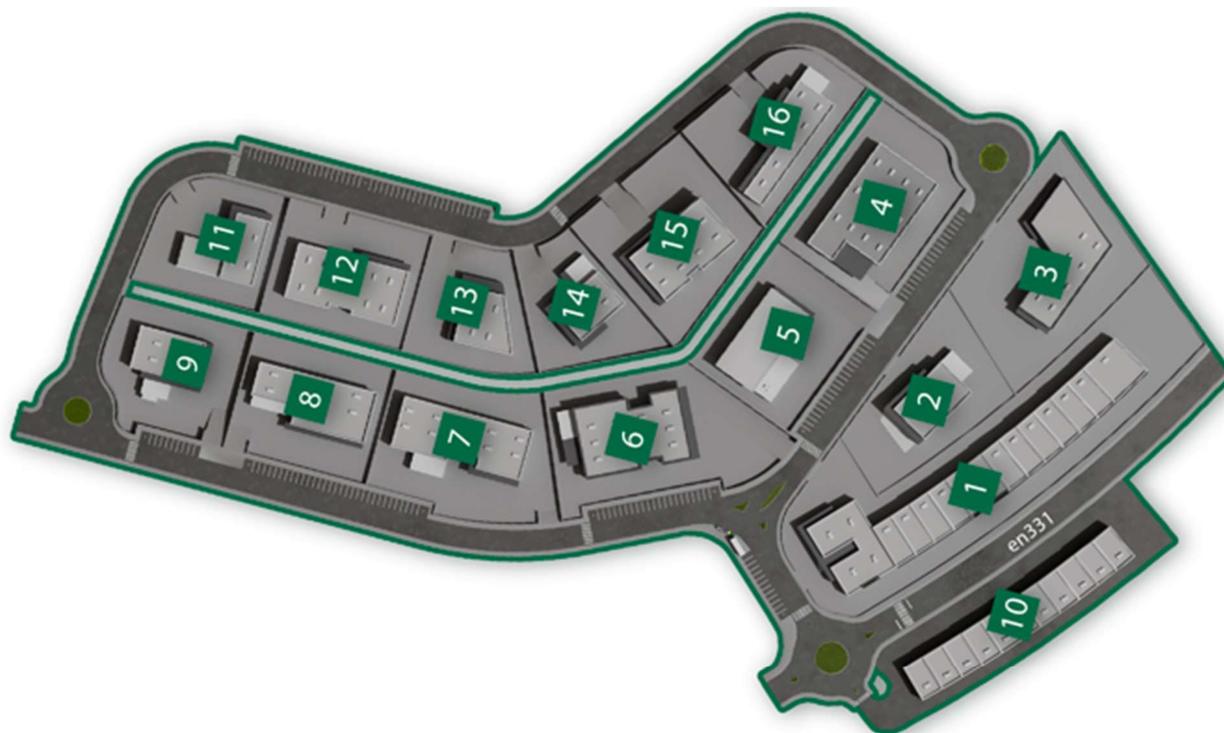
Descrever como o projeto contribui para o desenvolvimento da região (ex.: infraestrutura, formação de mão de obra local).

Parcerias Locais:

Proposta de parcerias com instituições locais (escolas técnicas, universidades, etc.).

## 8. Condições e Obrigações

- |                            |                          |   |
|----------------------------|--------------------------|---|
| Compromisso de Execução:   | <input type="checkbox"/> | Aceito os termos e compromissos de iniciar e concluir as obras dentro de prazos especificados.                |
| Cláusula de Reversão:      | <input type="checkbox"/> | Aceito o descrito no art.º 22 do regulamento da A.A.E.M.  |
| Aceitação de Regulamentos: | <input type="checkbox"/> | Concordo com todas as leis e regulamentos aplicáveis, incluindo normas ambientais e de segurança do trabalho. |



QUADRO DE SÍNTESE:

Nº DO LOTE	ÁREA DO LOTE	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	TIPO DE OCUPAÇÃO	Nº MÁXIMO DE PISOS	CÉRCEA MÁXIMA	TIPOLOGIA, (ISOLADO / GEMINADO)
1	9 527	3 857	7 714	0,40	0,81	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	GEMINADO
2	3 346	1 199	2 398	0,36	0,72	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
3	5 059	2 436	4 872	0,48	0,96	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
4	4 013	1 714	3 428	0,43	0,85	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
5	3 554	1 714	3 428	0,48	0,96	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
6	4 954	2 368	4 736	0,48	0,96	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
7	4 359	2 010	4 020	0,46	0,92	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
8	3 468	1 665	3 330	0,48	0,96	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
9	3 177	1 424	2 848	0,45	0,90	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
10	5 004	1 916	3 832	0,38	0,77	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	GEMINADO
11	2 886	1 166	2 332	0,40	0,81	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
12	3 468	1 665	3 330	0,48	0,96	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
13	2 644	1 193	2 386	0,45	0,90	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
14	2 541	1 129	2 258	0,44	0,89	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
15	4 164	2 220	4 164	0,53	1,00	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
16	3 292	1 364	2 728	0,41	0,83	COM/IND/SERV	R/C+ANDAR	10 m	ISOLADO
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>65 456</b>	<b>29 040</b>	<b>57 804</b>						



## 9. Proposta de Utilização do Lote

Área Desejada (em m <sup>2</sup> ):	<input type="text"/>
	Número(s) do(s) lote(s).
Tipo de Instalação:	<input type="text"/>
	Indicar se será construção de armazém, unidade fabril, centro de distribuição, etc.
Cronograma de Implantação:	<input type="text"/>
	Prazo previsto para início e conclusão da instalação.

## 10. Informação sobre o Tratamento de Dados Pessoais

**Responsável pelo tratamento dos dados:** Município de Mêda sito no Largo do Município, 6430-197 Mêda, telefone: 279 882 520, e-mail: geral@cm-meda.pt  
**Encarregado de proteção de dados:** O Encarregado de Proteção de Dados designado pelo Município de Mêda pode ser contactado através do e-mail: protecaodedados@cm-meda.pt  
**Finalidade do tratamento:** Corresponde à finalidade do procedimento administrativo intrinsecamente relacionado com o pedido formulado por via do presente requerimento.  
**Licitude do tratamento:** Cumprimento pelo Município das suas obrigações legais e das suas funções de interesse público e autoridade pública, enquanto órgão da Administração Pública.  
**Dados pessoais e categorias:** Os dados pessoais recolhidos são os necessários ao cumprimento da finalidade do presente procedimento administrativo.  
**Destinatários dos dados pessoais:** Os destinatários dos dados pessoais são os serviços municipais. Os dados pessoais apenas serão transmitidos a terceiros, nomeadamente outras entidades públicas, em cumprimento de obrigações legais.  
**Prazo de conservação dos dados pessoais:** O prazo necessário ao cumprimento da finalidade do tratamento, acrescido do prazo legalmente previsto para o arquivo dos documentos ou ficheiros onde os dados estão registados.  
**Direitos que pode exercer:** Confirmação de que os dados pessoais são objeto de tratamento; direito de acesso aos dados pessoais; direito de retificação; direito ao apagamento dos dados; direito à limitação do tratamento; direito de oposição ao tratamento; direito de retirar o consentimento em qualquer altura; e direito de apresentar reclamação à autoridade de controlo (CNPD). Poderá exercer estes direitos nos termos e condições previstos na legislação, mediante contacto e melhor esclarecimento com o Encarregado de Proteção de Dados.  
**Outras informações:** Não existem decisões automatizadas, nem a definição de perfis. Qualquer violação de dados pessoais será levada a conhecimento do interessado no prazo legal.  
**Para mais informações poderá consultar a nossa política de privacidade no nosso website:** <https://www.cm-meda.pt/>

- Autorizo a utilização dos contactos de telefone/telemóvel e e-mail referidos anteriormente para o envio de informações e notificações relacionadas com o presente processo.
- Não Autorizo a utilização dos contactos de telefone/telemóvel e e-mail referidos anteriormente para o envio de informações e notificações relacionadas com o presente processo.

## 11. Assinaturas e Autenticação (Com o carimbo da empresa)

Assinatura do Solicitante ou Representante Legal:	<input type="text"/>
Data de Solicitação:	<input type="text"/>
	Data de preenchimento.

Nota: O preenchimento manual deve ser feito com caneta de tinta preta e de forma legível

## Validação (a preencher pelos serviços competentes)

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
/ PARK	/ /	
N/Ref.	Data	Colaborador(a)



## ANEXO II

### GRELHA DE VALORIZAÇÃO DO PROJETO

Critério	Ponderação	Ponderação	Pontuação
Empresa produtora / transformadora de produtos endógenos, regionais ou de base local	Sim	Não	
	50	0	
Deslocalização de empresa sediada em espaço urbano ou área de expansão no concelho	Sim	Não	
	50	0	
Criação líquida de postos de trabalho	Até 5 postos de trabalho	Mais de 5 postos de trabalho	
	25	50	
Valor ao investimento	Até 250.000€	Mais de 250.000€	
	25	50	
Projeto desenvolvido por Jovens Empresários (menos de 35 anos)	Sim	Não	
	50	0	
Deslocalização de empresa de outro concelho ou criação de unidade empresarial com sede no Concelho de Mêda	Sim	Não	
	50	0	
Investimento estrangeiro	Sim	Não	
	50	0	
Empresa utilizadora de tecnologia de ponta	Sim	Não	
	75	0	
Empresa com certificação de qualidade	Sim	Não	
	50	0	
<b>Total da pontuação obtida</b>			
<b>Total ponderado</b>			

A ponderação faz-se pela soma da pontuação dos itens considerados, dividida pelo número dos itens considerados, multiplicados por 1,5.

Serão apoiados a 75% do preço do custo do lote todas as candidaturas à aquisição de lotes que obtenham uma pontuação superior a 50.

Serão apoiados a 50% do preço do custo das edificações todas as candidaturas à aquisição de edificações que obtenham uma ponderação superior a 50.

Mêda, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_



## ANEXO III

### AVALIAÇÃO DO PEDIDO DE ISENÇÃO DO IMI

Isenções do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

Artº 6 alínea h) e artº 10º nº 3 – Código do Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

#### Condições:

Empresas Agrícolas, Industriais ou de Serviços considerados de superior interesse económico e social situadas em regiões economicamente mais desfavorecidas

Nota: Se a média de pontuação obtida não exceder 50 pontos não será considerada de superior interesse económico e social

#### Critérios:

1 - Capital Social	Até 1.000€ 20	Até 2.000€ 30	Até 4.000€ 50	Até 6.000€ 80	Até 10.000€ 80	Superior a 10.000€ 100
2 - Investimento (a)	Até 20.000€ 20	Até 35.000€ 30	Até 50.000€ 40	Até 65.000€ 60	Até 80.000€ 90	Superior a 80.000€ 100
3 – Postos de trabalho a criar no prazo de 5 anos (b)	Até 5 30	Até 15 40	Até 25 50	Até 30 70	Até 45 90	Superior a 45 100
4 – Investimento em equipamentos oficiais e outros	Até 3.000€ 20	Até 4.500€ 30	Até 7.000€ 50	Até 10.000€ 70	Até 20.000€ 90	Superior a 20.000€ 100
5 – Área de influência (c)	Municipal 30	Supra-nacional 40	Distrital ou metropolitana 50	Regional 70	Nacional 90	Inter-nacional 100
Utilização de alta tecnologia (d)	Boa 50			Excelente 100		
Áreas de atividade inovadoras (e)	100					

a) Inclui o custo do terreno e da construção ou reconstrução, ampliação, etc.

b) B) Deve ser apresentada declaração de compromisso

c) C) Área geográfica de negócios (compra e venda)

d) D) Bonificação após a aplicação da média de 1 a 5

e) áreas de novos negócios não vulgares no Município

d) e e) Apenas se aplica para melhorar a posição

Mêda, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_