

**MUNICÍPIO DE PENELA****Aviso n.º 5335/2021**

Sumário: Consulta pública de projeto de regulamento para venda de lotes da zona industrial da Louriceira.

Consulta pública do projeto de regulamento de venda de lotes de terreno da zona industrial da Louriceira

Luís Filipe da Silva Lourenço Matias, Presidente da Câmara Municipal de Penela, torna público que, por deliberação Camarária de 1 de março de 2021, nos termos e para os efeitos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, conjugado com o Decreto-Lei n.º 142/2008 de 24 de julho, submeter a consulta pública pelo prazo de 30 dias a contar da data da publicação do presente aviso no *Diário da República*, o “Projeto de Regulamento de Venda de Lotes de Terreno da Zona Industrial da Louriceira”.

Durante este período poderão os interessados consultar o mencionado “Projeto de Regulamento de venda de lotes de Terreno da Zona Industrial da Louriceira” no Balcão Único da Câmara Municipal de Penela, durante o horário normal de expediente, das 9h00 às 13h00 e das 14h00 às 16h00, com marcação prévia, através de contacto telefónico n.º 239560120, o qual ficará igualmente disponível na página eletrónica do município (www.cm-penela.pt).

Os interessados, no decurso desse prazo, poderão dirigir por escrito as suas sugestões ou observações, que entendam por conveniente, as quais deverão ser dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Penela, Praça do Município, ou para o endereço de correio eletrónico, geral@cm-penela.pt, ou ainda ser entregues no Balcão Único do Município de Penela, entre as 9h00 e as 16h00.

10 de março de 2021. — O Presidente da Câmara, Luís Filipe da Silva Lourenço Matias.

Regulamento de Venda de Lotes de Terreno da Zona Industrial da Louriceira

Nota justificativa

Considerando o papel de importância inigualável dos Municípios na valorização dos seus territórios, pois sendo conhecedores das suas potencialidades e fragilidades, bem como das estratégias/políticas a adotar podem estender as forças e oportunidades do seu concelho.

Neste pressuposto, o Município de Penela caracterizado como concelho de baixa densidade pretende fazer uma diferenciação positiva no apoio a prestar ao investimento empresarial. Consciente de todas as variáveis para promoção da valorização do território — o Município de Penela, nos documentos de planeamento existentes designadamente PD-ICE, Plano Estratégico Penela 2020, Diagnóstico Social, Carta Social, Plano de Desenvolvimento Social, etc., realça como motor de desenvolvimento sustentável a inovação e empreendedorismo no Concelho.

A elaboração do presente projeto de regulamento tem como objetivo criar um conjunto de princípios e normas gerais e abstratas que permita dotar o Município de Penela de um instrumento de apoio ao desenvolvimento económico.

O investimento empresarial diversificado é decisivo para a modernização do tecido empresarial do Concelho de Penela e constitui uma condição indispensável à melhoria da qualidade de vida e desenvolvimento social das populações residentes. Com a elaboração do presente Regulamento pretende-se estabelecer as regras que disciplinam as condições de alienação e utilização dos lotes de terreno compreendidos na referida zona, de que é proprietário o Município de Penela.

A promoção do desenvolvimento é uma atribuição municipal que se encontra prevista na alínea m) do n.º 2 do artigo 24.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, Para a execução desta atribuição, o referido diploma prevê o exercício de competências pela Câmara Municipal ao nível do desenvolvimento local, nomeadamente através da participação em programas de apoio à captação e fixação de empresas, da colaboração no apoio



a iniciativas locais de emprego, da promoção do turismo local e do desenvolvimento de atividades de formação profissional.

Assim, considerando:

A importância do desenvolvimento económico para a melhoria da qualidade de vida das populações;

A necessidade de incentivar o investimento empresarial no Município de Penela;

A criação de um território cada vez mais atrativo a potenciais investidores, com vista à captação de investimentos relevantes para o desenvolvimento sustentado;

O contributo de novos investimentos para a diversificação do tecido empresarial, promovendo a criação de novos postos de trabalho, assentes, preferencialmente, na qualificação, na inovação e na tecnologia;

O efeito multiplicador dos bons investimentos na economia local, enquanto irradiador de sinergias positivas no tecido económico e social;

A necessidade de enquadramento regulamentar de formas de apoio aos empresários já instalados e também àqueles que aqui se pretendam instalar, que defina os parâmetros e medidas concretas de apoio e de incentivo à atividade empresarial;

Condições para a crescente melhoria das acessibilidades e mobilidade.

Ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e nos termos da alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Câmara Municipal propõe à Assembleia Municipal o presente projeto de Regulamento de Venda de Lotes de Terreno da Zona Industrial da Louriceira.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto e Lei Habilitante

1 — O presente regulamento tem por objetivo o estabelecimento das regras e condições que regem a alienação e utilização dos lotes de terreno da Zona Industrial da Louriceira.

2 — O presente Regulamento tem como Lei habilitante o artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e a alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 2.º

Princípios gerais

A Câmara Municipal de Penela promove a alienação de lotes na Zona Industrial da Louriceira, tendo em conta os seguintes princípios:

- a) Fomentar a criação de emprego;
- b) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- c) Dinamizar o tecido industrial concelhio;
- d) Regular a oferta do solo industrial.

Artigo 3.º

Preço

1 — O preço por m² é fixado em 4,00€.

2 — Por deliberação da Câmara Municipal, o preço por m² pode ser atualizado.



Artigo 4.º

Aquisição, transmissão e instalação

A aquisição, transmissão e instalação nos lotes de terreno da Zona Industrial da Louriceira ficam condicionadas ao estrito cumprimento das normas constantes do presente regulamento, bem como do Projeto da Operação de Loteamento da Zona Industrial da Louriceira.

CAPÍTULO II

Procedimento de Alienação

Artigo 5.º

Candidatura

A alienação dos lotes da zona industrial far-se-á mediante candidatura espontânea à aquisição de lotes, desde que as mesmas sejam consideradas de interesse económico para o Concelho, competindo à Câmara Municipal de Penela deliberar sobre a alienação.

Artigo 6.º

Procedimento de admissão

1 — Os interessados na instalação na Zona Industrial da Louriceira deverão proceder à formalização da sua candidatura, através da entrega dos seguintes elementos:

a) Carta de apresentação devidamente preenchida, com a identificação e caracterização jurídica da entidade promotora e a apresentação do projeto empresarial, incluindo:

- i) Descrição sumária das atividades a desenvolver;
- ii) Cronograma de desenvolvimento do projeto;
- iii) Estimativa do valor do investimento a efetuar e do volume de negócios;
- iv) Identificação das fontes de financiamento previstas;
- v) Indicação do número de postos de trabalho a criar.

b) Declaração da entidade licenciadora, tratando-se de atividades sujeitas a licenciamento, a atestar a tomada de conhecimento da intenção de desenvolvimento do projeto e a indicar o grau de prioridade para os casos de realocação empresarial, enquadrada numa estratégia regional de qualificação urbana ou ambiental;

c) Certidão de Registo Comercial (online) devidamente atualizada e em vigor.

2 — Presume-se que as candidaturas se encontram devidamente instruídas se, no prazo de 15 dias após a data da sua receção, o interessado não tiver sido notificado de quaisquer deficiências que porventura se verifiquem ou para a prestação de quaisquer esclarecimentos que a Câmara Municipal entenda necessários.

3 — O prazo para suprimento das deficiências verificadas, bem como para prestação dos esclarecimentos solicitados, é de 15 dias, implicando o seu incumprimento a presunção de desistência da candidatura.

4 — Após a receção da candidatura e até ao 30.º dia seguinte, a Câmara Municipal procederá à sua avaliação, deliberação e comunicará ao candidato o seu resultado e demais considerações tidas por relevantes, de acordo com os critérios definidos no artigo 8.º do presente regulamento.

5 — O candidato terá o prazo de 10 dias, contado da data de receção da comunicação referida no ponto anterior, para informar a Câmara Municipal sobre a decisão da atribuição de lotes efetuada, nos termos e condições indicadas.

Artigo 7.º

Atividades admitidas

1 — São admitidas atividades industriais, de armazenagem, de serviços e de comércio, exercidas por entidades públicas ou privadas.

2 — Não serão admitidas atividades que apresentem riscos consideráveis para o ambiente e ou para a segurança de pessoas e bens, a menos que estas se revelem de elevado interesse regional ou local, sendo, neste caso, necessário, um estudo de avaliação e minimização dos impactes e dos riscos significativos, e os pareceres favoráveis da Câmara Municipal e de outras entidades cujos pareceres se afigurem relevantes.

3 — A Câmara Municipal reserva-se o direito de recusar a instalação de atividades em que sejam antevistos conflitos ou prejuízos significativos no funcionamento e na conservação das infraestruturas da zona industrial.

Artigo 8.º

CrITÉRIOS de avaliação e admissão

As propostas de instalação na Zona Industrial da Louriceira serão avaliadas segundo os seguintes fatores:

a) Carácter inovador e relevância estratégica do projeto, no contexto das políticas de desenvolvimento local e regional;

b) Mais-valias sociais, ambientais e económicas da atividade da unidade empresarial a nível local e regional;

c) Integração em estratégias ou programas de relocalização empresarial, de âmbito regional ou municipal, para qualificação urbana ou ambiental;

d) Solidez empresarial do promotor, incluindo a situação económico-financeira da empresa, garantia de financiamento do projeto e a existência de sistemas de gestão da qualidade e ou ambiental certificados;

e) Localização da Sede Social;

f) Número de postos de trabalhos a criar;

g) Competitividade da empresa:

a) Inovação nos produtos e serviços a prestar;

b) Inovação tecnológica;

c) Qualidade de gestão.

h) Valorização da estrutura económica e empresarial do concelho:

a) Volume de investimento;

b) Contributo para a internacionalização.

Artigo 9.º

Regime

1 — Os lotes são cedidos em propriedade plena a entidades públicas e privadas.

2 — Os lotes são cedidos, tal como se encontram no momento da atribuição, sendo da inteira responsabilidade do respetivo adquirente efetuar os trabalhos necessários à implementação dos projetos.

Artigo 10.º

Contrato-promessa de compra e venda

1 — A deliberação prevista no n.º 4 do artigo 6.º será comunicada ao interessado no prazo de 8 dias, por meio de carta registada ou correio eletrónico, com aviso de receção, notificando-se, simultaneamente, o mesmo para comparecer na Câmara Municipal, em data e hora que constará da referida notificação, a fim de celebrar o contrato-promessa de compra e venda.



2 — Do contrato-promessa de compra e venda deve constar, nomeadamente:

- a) A identificação dos outorgantes e do lote ou lotes objeto do contrato;
- b) O tipo de atividade a desenvolver;
- c) O preço total da compra-e-venda;
- d) O pagamento imediato de uma quantia, a título de sinal e princípio de pagamento, de valor correspondente a 20 % do preço total;
- e) O prazo para celebração da escritura de compra e venda.

3 — Como anexos ao contrato-promessa e dele fazendo parte integrante, devem ainda constar o presente regulamento e o Projeto de Operação de Loteamento da Zona Industrial da Louriceira.

Artigo 11.º

Associação de lotes

1 — A Câmara Municipal poderá deliberar vender ao mesmo concorrente mais do que um lote, desde que tal se justifique pela dimensão do empreendimento a realizar.

2 — A razão justificativa da necessidade de aquisição de mais do que um lote deve constar de nota justificativa a anexar ao processo de candidatura.

3 — Os lotes a alienar, nos termos previstos no n.º 1 deste artigo, terão de confrontar, pelo menos, por um dos lados.

Artigo 12.º

Escritura de compra e venda

1 — A escritura de compra e venda será celebrada no prazo máximo de 90 dias contados da data da aprovação da comunicação prévia da operação urbanística a realizar no respetivo lote ou lotes mencionados no contrato-promessa de compra e venda.

2 — No ato da outorga da escritura de compra e venda será efetuado o pagamento do remanescente do preço do lote (80 %).

3 — Como parte integrante da escritura, devem constar o presente regulamento e o Projeto de Operação de Loteamento da Zona Industrial da Louriceira.

4 — A não celebração da escritura por facto imputável ao promitente-comprador implica a perda do sinal e dos direitos que lhe advenham da deliberação municipal.

CAPÍTULO III

Condições de Aquisição, Transmissão e Instalação

Artigo 13.º

Cessão da posição contratual

1 — Até à celebração da escritura de compra e venda, o promitente-comprador não pode ceder a sua posição contratual, exceto se a Câmara Municipal de Penela assim o autorizar, por escrito.

2 — A autorização só será concedida em casos excecionais, devidamente fundamentados.

Artigo 14.º

Inalienabilidade temporária

1 — Os adquirentes dos lotes não os poderão alienar, bem como às construções nele implantadas, a título oneroso ou gratuito, sem a obtenção de prévia autorização da Câmara Municipal de Penela, enquanto não tenha sido dado pleno cumprimento ao disposto no artigo 18.º deste Regulamento.

2 — A autorização da Câmara Municipal tem como único objetivo garantir a afetação do terreno ao fim específico que justificou a transmissão.

3 — O incumprimento do disposto nos números anteriores, implica a imediata reversão do lote para a Câmara Municipal de Penela ou o pagamento de uma indemnização compensatória, nos termos previstos no artigo 20.º deste Regulamento.

Artigo 15.º

Obrigações de terceiros adquirentes

1 — Nos casos em que a Câmara Municipal tenha autorizado a alienação ou quando a mesma tenha lugar após pleno cumprimento do disposto no artigo 18.º deste Regulamento, os terceiros adquirentes ficam sujeitos ao cumprimento das disposições do presente Regulamento, e de um modo particular, à obrigação de assegurarem a continuidade do uso autorizado.

2 — O disposto no número precedente não impede a mudança do ramo de atividade, competindo, porém, à Câmara Municipal, averiguar se a eventual mudança envolve ou não uma adulteração do objetivo que presidiu à transmissão inicial.

3 — O incumprimento do disposto neste artigo faz incorrer o terceiro adquirente no pagamento à Câmara Municipal de um montante pecuniário correspondente a 100 % do valor da transmissão que lhe tenha sido efetuada.

Artigo 16.º

Normas de instalação

1 — A instalação de unidades industriais e outras na zona industrial da Louriceira está sujeita às normas urbanísticas constantes do Projeto da Operação de Loteamento da Zona Industrial da Louriceira.

2 — As edificações a construir, para além de estarem sujeitas ao cumprimento dos parâmetros e condicionalismos constantes do Projeto da Operação de Loteamento da Zona Industrial da Louriceira, devem ainda observar as demais normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como as respetivas regras de execução, sem prejuízo da obtenção dos necessários pareceres, autorizações ou aprovações decorrentes dos regimes legais específicos aplicáveis.

3 — A alteração do uso do lote aprovado no âmbito do programa de candidatura e projeto de instalação, fica condicionada à autorização da Câmara Municipal.

Artigo 17.º

Obrigações de conservação e manutenção

Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental, incumbe aos responsáveis de cada unidade instalada:

- a) Manter os edifícios e restantes construções em bom estado de conservação, promovendo, para isso, as necessárias obras com a devida regularidade;
- b) Manter os equipamentos fabris 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 contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados;
- f) Selecionar, acomodar e transportar eficazmente os resíduos industriais admitidos.
- g) Reparar os danos provocados nos passeios e outras infraestruturas pelos trabalhos de edificação do seu respetivo lote ou lotes.

Artigo 18.º

Prazos para o início e conclusão da obra de construção

1 — No prazo máximo de seis meses, contados da data de celebração do contrato-promessa de compra e venda do lote, o adquirente deve apresentar à Câmara Municipal comunicação prévia das obras de construção.

2 — O prazo para conclusão da obra é estabelecido em conformidade com a programação proposta pelo requerente, o qual não poderá exceder os dois anos, nos termos previstos na alínea b) do artigo 47.º do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação de Penela, nunca podendo decorrer, entre a data da celebração do contrato-promessa de compra e venda do lote e a conclusão da obra, um prazo superior a três anos.

3 — O prazo proposto pelo adquirente pode ser alterado pela Câmara Municipal por motivo de interesse público, devidamente fundamentado.

4 — Só serão concedidas prorrogações do prazo de execução das obras de construção, ao abrigo do disposto no artigo 58.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, que não excedam o prazo de três anos fixado no n.º 2 deste artigo.

5 — Após a admissão da comunicação prévia de obras de construção, e previamente ao início das mesmas, o adquirente deve proceder obrigatoriamente ao pagamento das taxas devidas no prazo máximo de dois meses.

6 — Após o pagamento das taxas devidas, o adquirente deve iniciar as obras no prazo máximo de três meses.

7 — Concluídas as obras de construção, e emitida a autorização de utilização, o adquirente dispõe do prazo de seis meses para o início da atividade.

Artigo 19.º

Cláusula penal

1 — Em caso de incumprimento dos prazos fixados no artigo anterior, a Câmara Municipal 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 1 do artigo anterior o adquirente fica constituído na obrigação de pagar à Câmara Municipal da Penela uma multa correspondente a 1 % do valor de aquisição do lote por cada mês de atraso, até ao limite de três meses;

b) O incumprimento do prazo de execução da obra a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, até ao limite de seis meses, será penalizado com a aplicação de uma multa de 3 % do valor de aquisição do lote no 1.º, 2.º e 3.º mês de atraso; de 5 %, no 4.º e 5.º mês, e de 8 % no 6.º mês de atraso;

c) O incumprimento dos prazos fixados nos números 5, 6 e 7 do artigo anterior, terá como consequência a obrigação de pagar uma multa correspondente a 1 % do valor de aquisição do lote, por cada mês de atraso, até ao limite de três meses.

Artigo 20.º

Direito de reversão

1 — Findos os prazos-limite fixados nas diversas alíneas do n.º 3 do artigo anterior, o lote e as construções nele implantadas reverterão para a titularidade da Câmara Municipal de Penela, sem direito a qualquer indemnização, perdendo ainda o adquirente o valor correspondente à totalidade das quantias entregues a título de pagamento do lote, acrescido de eventuais taxas e licenças pagas à Câmara Municipal.



2 — No caso de, quando a Câmara Municipal deliberar exercer o seu direito de reversão, já estarem implantadas no lote construções por si licenciadas, aplicar-se-ão as regras dos artigos 1269.º e seguintes do Código Civil, em relação ao possuidor de boa fé, para efeitos de cálculo da compensação a pagar ao adquirente.

3 — Em alternativa ao direito de reversão, pode a Câmara Municipal optar por uma indemnização compensatória calculada ao valor de 30€/m² referente à área total do lote ou lotes atribuídos, acrescido de outros apoios atribuídos pela Câmara Municipal para a instalação da sua atividade.

Artigo 21.º

Direito de preferência

1 — A Câmara Municipal goza do direito de preferência na alienação a qualquer título do lote ou das construções nele implantadas.

2 — O proprietário que pretenda efetuar a alienação deve comunicar à Câmara Municipal o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato.

3 — Recebida a comunicação a Câmara Municipal, caso esteja interessada, pode exercer o direito de preferência no prazo de 15 dias.

4 — O direito de preferência goza de eficácia real ao abrigo do disposto no artigo 421.º do Código Civil.

CAPÍTULO IV

Disposições Finais

Artigo 22.º

Encargos e registo

1 — Todas as despesas que resultem do contrato-promessa, da escritura de compra e venda e do registo constituem encargo do adquirente do lote.

2 — Os adquirentes dos lotes obrigam-se a registar os mesmos no prazo de 30 dias após a celebração da escritura de compra e venda.

3 — O registo integrará todas as inscrições relacionadas com ónus, encargos ou responsabilidades que incidem sobre os lotes ou construções, decorrentes do Projeto de Loteamento da Zona Industrial da Louriceira, deste Regulamento e da escritura de compra e venda.

4 — O requerimento de averbamento de quaisquer edificações ou construções no registo predial é feito no prazo de 60 dias após a emissão da autorização de utilização.

Artigo 23.º

Contagem dos prazos

1 — Para os efeitos previstos neste regulamento, quando fixados em dias, os prazos contam-se de acordo com o disposto no artigo 72.º do Código do Procedimento Administrativo.

2 — Os prazos fixados em meses ou anos referem-se a dias seguidos.

Artigo 24.º

Dúvidas e omissões

Qualquer omissão ou dúvida suscitada na interpretação e aplicação do presente regulamento, que não possa ser resolvida pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, será resolvida pela Câmara Municipal de Penela, de acordo com a legislação em vigor.



Artigo 25.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor após a sua publicitação, nos termos legais.

314057967