

## MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

### Edital n.º 1171/2025

**Sumário:** Aprova o Regulamento das Zonas Industriais do Município de Cantanhede.

Maria Helena Rosa de Teodósio e Cruz Gomes de Oliveira, Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, torna público que, a Assembleia Municipal de Cantanhede na sessão ordinária realizada em 29 de abril de 2025, sob proposta da Câmara Municipal de 19 de março de 2025, aprovou o Regulamento das Zonas Industriais do Município de Cantanhede, o qual se anexa ao presente Edital.

Para conhecimento geral e devidos efeitos, se publica o presente Edital que vai ser afixado nos lugares públicos do costume, entrando o referido Regulamento em vigor em vigor 30 dias após a sua publicação no *Diário da República*, ao abrigo do artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo.

8 de maio de 2025. — A Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, Maria Helena Rosa de Teodósio e Cruz Gomes de Oliveira.

### Regulamento das Zonas Industriais do Município de Cantanhede

#### Preâmbulo

Determina o artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que são atribuições dos Municípios a promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, designadamente nos domínios da promoção do desenvolvimento e do ordenamento do território e urbanismo.

Para a concretização destas atribuições, nos termos da alínea ff), do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, compete às Câmaras Municipais "promover e apoiar o desenvolvimento de atividades e a realização de eventos relacionados com a atividade económica de interesse municipal", de forma a garantir a captação e fixação de empresas e de criação de empregos.

Tendo por base estes princípios, o Município de Cantanhede tem vindo a implementar estratégias que possibilitem a criação de um ambiente económico propício à instalação de agentes económicos no Concelho de forma a fixar famílias e jovens no território.

Fruto da concretização da estratégia municipal para o desenvolvimento económico local, tem-se assistido ao crescimento acentuado das zonas industriais do Concelho, servindo este crescimento de alavanca para a procura constante, por parte de investidores, para a aquisição de novos lotes com o intuito de se instalarem no Concelho. Paralelamente, verifica-se também a procura de lotes por parte dos agentes económicos já instalados, para expandir as suas infraestruturas.

Considerando que a venda de lotes tem observado as regras instituídas no Regulamento do Sistema de Avaliação e Apoio ao Investimento Industrial do Concelho de Cantanhede, aprovado em 1999 e alterado em 2011, em que algumas das suas disposições já não se adequam às atuais necessidades e exigências, urge a sua atualização.

Deste modo, elaborou-se o presente Regulamento que pretende dar continuidade à estratégia de desenvolvimento económico do Concelho, bem como estabelecer as regras e os procedimentos da venda de lotes, fixar as obrigações e as sanções decorrentes do incumprimento das obrigações previstas.

A proposta de Regulamento das Zonas Industriais do Município de Cantanhede foi objeto de discussão pública, em conformidade com o artigo 101.º do Código de Procedimento Administrativo, nos termos do Edital publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 5, de 08 de janeiro de 2025, sob o Edital n.º 27/2025.

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Lei habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241.º, da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas g) e j) do n.º 1, do artigo 25.º e nas alíneas g), k) e ff) do n.º 1, do artigo 33.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.

#### Artigo 2.º

##### Objeto

1 – O presente Regulamento define as regras e condições que regem a venda dos lotes a constituir nas zonas industriais no Município de Cantanhede.

2 – As zonas industriais reguladas pelo presente Regulamento são as seguintes:

- a) Zona industrial de Cantanhede;
- b) Zona industrial de Febres;
- c) Zona industrial de Murtede.

#### Artigo 3.º

##### Princípios gerais

O Município de Cantanhede promove a venda de lotes, tendo em conta os seguintes princípios gerais:

- a) Promover o desenvolvimento local de forma equilibrada, sustentada e ordenada;
- b) Fomentar a criação de emprego no Concelho de Cantanhede e, através desta, fixar população no Concelho;
- c) Promover e apoiar investimentos empresariais onde se verifique a ausência ou a correção de efeitos ambientais nefastos, a existência de condições de salubridade, higiene e segurança no trabalho;
- d) Regular a oferta do solo industrial;
- e) Promover o interesse urbanístico e ambiental das zonas industriais.

#### Artigo 4.º

##### Finalidades

1 – Os lotes de terrenos das zonas industriais destinam-se à instalação de unidades industriais, comerciais e prestadoras de serviços.

2 – Ainda poderão ser implantadas nas zonas industriais infraestruturas de apoio à atividade económica, nomeadamente, armazéns industriais para arrendar, bem como parques de estacionamento de veículos pesados (Parques TIR).

#### Artigo 5.º

##### Caracterização dos lotes a vender

1 – É responsabilidade do Município de Cantanhede dotar os lotes, com um ponto de acesso a cada lote, de infraestruturas gerais exteriores de abastecimento de águas, de saneamento, de águas pluviais, de eletricidade, de telecomunicações e de gás.

2 – A construção de arruamentos e passeios públicos, na área do domínio público, bem como a iluminação pública são da responsabilidade do Município de Cantanhede.

3 – Quanto ao fornecimento de energia elétrica, o Município garante uma potência de alimentação ao lote de 50 kVA's.

#### Artigo 6.º

##### **Junção dos lotes**

1 – A título excecional, poderá ser autorizada a junção ou a divisão de um ou mais lotes, com o intuito de satisfazer as necessidades do investidor, devendo seguir as regras urbanísticas em vigor, para o efeito.

2 – Neste caso em particular, os prazos de construção estabelecidos no presente Regulamento aplicam-se à totalidade das construções a edificar nos lotes associados. Porém, terá de ser observado, obrigatoriamente, o prazo estabelecido neste Regulamento para o início das construções.

3 – Todos os custos resultantes da promoção da junção ou divisão de lotes serão suportados pelo investidor, nomeadamente a adaptação das infraestruturas.

#### Artigo 7.º

##### **Uso, ocupação e transformação do solo**

Os projetos das edificações a implantar nos lotes, obedecerão ao disposto nos Instrumentos de Gestão Territorial vigentes no Município de Cantanhede e demais legislação urbanística.

## CAPÍTULO II

### **Das condições e procedimento de venda**

#### Artigo 8.º

##### **Candidatos à aquisição dos lotes**

1 – Poder-se-ão candidatar à aquisição de lotes das zonas industriais os cidadãos e as entidades que possuam capacidade legal para o exercício da atividade económica solicitada no requerimento constante do ANEXO I do presente Regulamento que será disponibilizado no site do Município de Cantanhede.

2 – Os lotes só podem ser utilizados para os fins descritos no requerimento.

3 – Qualquer alteração à finalidade da ocupação do lote carece de prévia autorização da Câmara Municipal.

4 – A implantação de edificações industriais fica sujeita às regras estabelecidas no regime de exercício da atividade industrial, implementado pelo Decreto-Lei n.º 209/2008, de 29 de outubro, na sua atual redação e pelo Decreto Regulamentar n.º 8/2003, de 11 de abril e suas alterações introduzidas pelo Decreto Regulamentar n.º 61/2007, de 9 de maio e demais legislação aplicável, em cada situação em concreto.

#### Artigo 9.º

##### **Instrução do processo de candidatura**

1 – Os candidatos deverão apresentar a sua candidatura através de requerimento constante do Anexo I, dirigido à Senhora Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede.

## Artigo 10.º

### **Análise do processo de candidatura**

1 – A candidatura apresentada nos termos do artigo anterior será objeto de análise e parecer técnico dos serviços municipais.

2 – No caso de parecer favorável, será elaborada uma proposta fundamentada e apresentada ao candidato adquirente contendo, entre outros julgados pertinentes, os seguintes elementos:

- a) Proposta de localização do lote;
- b) Valorização do lote;
- c) Informação relativa às condições de uso e ocupação do lote.

3 – No prazo de 30 dias contados da sua receção, o candidato deverá declarar por escrito a aceitação da proposta referida no número anterior.

4 – Caso não seja declarada a aceitação no prazo indicado, o Município considera a proposta sem efeito, comunicando em conformidade.

5 – Aceite a proposta pelo candidato adquirente, o processo de candidatura será submetido a deliberação da Câmara Municipal, para aprovação.

## Artigo 11.º

### **Modalidades de venda**

A modalidade a adotar para venda de lotes deverá ter em consideração a finalidade dos mesmos:

- a) Venda direta resultante de processo de candidatura, no caso de a venda se destinar às finalidades mencionadas no presente Regulamento;
- b) Hasta pública para finalidades que a Câmara Municipal achar necessário e oportuno.

## Artigo 12.º

### **Preço dos terrenos**

1 – Os preços bases do metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terreno dos lotes, quer na modalidade de venda direta ou de hasta pública, são de:

- a) Zona industrial de Cantanhede: 13,92 €/m<sup>2</sup>;
- b) Zona Industrial de Febres: 9,86 €/m<sup>2</sup>;
- c) Zona industrial de Murtede: 35,00 €/m<sup>2</sup>.

2 – Os operadores económicos com sede e instalações próprias (de que seja titular/proprietário) implantadas no Concelho de Cantanhede, mas fora das zonas industriais, poder-se-ão deslocalizar para as mesmas, usufruindo de um desconto do preço por m<sup>2</sup> na aquisição do terreno.

3 – Os descontos mencionados no ponto anterior variam em função da finalidade que se pretenda dar às instalações/terrenos ocupados e que ficarão libertos:

- a) Readaptação das instalações ou nova construção, para habitação: 40 % de desconto;
- b) Readaptação das instalações ou nova construção, para comércio e serviços: 10 % de desconto.

4 – Estes descontos somente se aplicam aos operadores económicos cujas atividades não sejam compatíveis com as áreas habitacionais.

5 – A bonificação da área fica limitada até ao triplo da área de implantação existente à data do pedido de deslocalização para a zona industrial.

6 – A atribuição do desconto obriga a que a nova finalidade das instalações ou terreno existentes à data do pedido de deslocalização para a zona industrial seja sujeita a esse ónus na inscrição do Registo Predial do imóvel.

7 – O citado ónus será liberado após a emissão da licença de utilização da nova finalidade da construção readaptada ou da nova construção ali levada a efeito.

#### Artigo 13.º

##### **Processo de venda**

1 – A venda de lotes, independentemente da sua modalidade, será autorizada por deliberação da Câmara Municipal.

2 – No caso da venda por hasta pública, a Câmara Municipal publicita por edital a afixar nos lugares de estilo e em jornais de âmbito local, regional e nacional, bem como na página eletrónica do Município. Após a realização da hasta pública, a Câmara Municipal delibera a entrega do lote ao concorrente que proceder à melhor licitação, de acordo com as condições constantes dos termos da hasta pública.

#### Artigo 14.º

##### **Reserva do direito de não atribuição de lote**

A Câmara Municipal reserva-se no direito de não efetuar a venda de um lote, desde que a atividade pretendida não se insira na estratégia municipal, designadamente, nos princípios gerais patenteados no presente Regulamento.

#### Artigo 15.º

##### **Pagamento**

1 – No caso de venda direta resultante de processo de candidatura, o pagamento do lote será efetuado no ato da outorga da escritura de compra e venda do mesmo.

2 – Nos casos do número anterior e desde que solicitado pelo investidor devidamente fundamentado, poderá ser autorizada a realização de CPCV – Contrato de Promessa Compra e Venda, nas condições mínimas:

- a) O contrato deverá ter a duração máxima de 8 meses;
- b) O valor do sinal deverá ser no mínimo de 50 %, a pagar no ato de assinatura do CPCV;
- c) Os restantes 50 % poderão ser divididos em prestações mensais, iguais e sucessivas, sendo o pagamento das mesmas a efetuar entre os dias 01 e 10 de cada mês, com início no mês imediatamente a seguir à assinatura do CPCV;
- d) No caso de se verificar atraso no pagamento de qualquer prestação, o valor da prestação em falta será acrescido de 10 %, a título de penalização;
- e) No caso de se acumularem 2 (duas) prestações em atraso, após o décimo dia, posterior ao prazo limite de pagamento de cada prestação, considera-se que o promitente comprador se encontra em incumprimento, fazendo com que o CPCV, seja resolvido, revertendo nos termos do artigo 442.º, n.º 2, do Código Civil as prestações já pagas ao Município de Cantanhede, sem qualquer direito de retorno para o comprador;
- f) A escritura pública será outorgada no prazo máximo de 30 dias, a contar da data do pagamento da última prestação, obrigando-se as partes a disponibilizar os documentos necessários à escritura nesse prazo;
- g) O CPCV não permite a posse ou qualquer intervenção no terreno até à escritura definitiva.

3 – A eventual cessão da posição contratual num CPCV, só pode efetuar-se mediante autorização da Câmara Municipal.

4 – Caso a venda seja efetuada por hasta pública, na data em que o lote for arrematado a entidade adquirente procederá ao pagamento, no mínimo, de 25 % do valor da arrematação, sendo o remanescente do preço do lote pago no ato da outorga da escritura de compra e venda, a efetuar no prazo de 30 dias daquela data.

#### Artigo 16.º

##### **Escritura de compra e venda**

1 – A escritura de compra e venda de lotes será outorgada até ao prazo de 90 dias após a data da deliberação da Câmara que aprove a venda e fixe as suas condições, com exceção do CPCV e da venda em hasta pública, previstas no artigo anterior.

2 – Da escritura pública de compra e venda constará obrigatoriamente:

- a) Identificação das partes;
- b) A identificação do lote;
- c) O tipo de atividade económica a instalar, com proibição de qualquer outra;
- d) O preço de alienação do lote;
- e) Os prazos máximos para início e conclusão das obras;
- f) A proibição da transmissão do lote, sem prévia autorização da Câmara Municipal;
- g) O Direito de preferência da Câmara Municipal em toda e qualquer possível futura transmissão, em conformidade com o artigo 21.º;
- h) As sanções a que o adquirente fica sujeito em caso de incumprimento, o direito de reversão, a cláusula penal e o direito de preferência com eficácia real que a Câmara Municipal goza, conforme os artigos 20.º, 21.º e 22.º do presente Regulamento.

#### Artigo 17.º

##### **Encargos do adquirente**

1 – Todas as despesas que resultem da escritura de compra e venda e do registo do lote, constituem encargos do adquirente do lote.

2 – O lote será transmitido tal como se encontrar a nível de cotas, não sendo o Município responsável pela sua regularização nem estando tal circunstância ínsita na aquisição.

3 – Relativamente ao capital arbóreo existente no terreno, caso exista, é pertença do Município.

### CAPÍTULO III

#### **Edificação e conservação**

#### Artigo 18.º

##### **Prazos de construção**

1 – O adquirente de qualquer lote deve iniciar a construção no prazo de 9 meses, a contar da data de outorga da escritura, e concluir a mesma no prazo de 33 meses, a contar da mesma data.

2 – As obras poderão ser construídas por fases, quando a sua dimensão e/ou complexidade o justificarem, desde que seja autorizada previamente pela Câmara Municipal.

3 – Se não puder cumprir os prazos fixados no n.º 1 do presente artigo, o adquirente deve requerer, dentro desses prazos, a sua prorrogação, indicando e fundamentando os motivos pelos quais não foi possível cumpri-los.

4 – No caso de incumprimento dos prazos do presente artigo, o Município notifica o adquirente para, no prazo de 10 dias úteis, justificar a razão do incumprimento.

#### Artigo 19.º

##### **Condições de conservação e manutenção das construções**

Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental e paisagística, incumbe a cada unidade empresarial:

- a) Manter os edifícios e restantes construções em bom estado de conservação;
- b) Manter os 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 contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços competentes;
- f) Selecionar, acomodar e transportar eficazmente os resíduos industriais produzidos e tratá-los, quando for caso disso.

#### CAPÍTULO IV

##### **Das condições de transmissão, sanções e direito de reversão**

#### Artigo 20.º

##### **Transmissão dos lotes**

1 – Os lotes adquiridos só podem transmitir-se mediante autorização prévia da Câmara Municipal, transitando para o novo adquirente as condições e objetivos, previamente aprovadas para a venda inicial, devendo tal ser referido na respetiva escritura de compra e venda.

2 – O valor dessa transação deverá ser o custo de aquisição do lote, acrescido do custo das despesas de aquisição e do valor das benfeitorias que tenham sido implantadas no lote e que não possam ser retiradas, todos acrescidos da respetiva atualização dos preços, conforme índices de preços do INE – Instituto Nacional de Estatística do último mês disponível à data da autorização.

3 – Estas valorizações serão efetuadas por três peritos, sendo um nomeado pelo Município, um pelo proponente da venda e outro nomeado em acordo pelas partes e na impossibilidade de acordo, nomeados pelos outros peritos.

4 – Nos casos em que se verifique que a empresa adquirente dos lotes vai recorrer a contrato de leasing imobiliário para financiar o investimento que esteve na base da atribuição dos lotes pela Câmara Municipal, seja após o contrato de compra e venda dos referidos lotes, seja ainda antes desse contrato, a Câmara Municipal pode autorizar que os lotes sejam vendidos à locadora indicada, a requerimento daquela empresa adquirente, desde que:

- a) Comprovadamente o financiamento se destine à realização daquele investimento;
- b) A empresa adquirente dos lotes e promotora do investimento outorgue com a Câmara Municipal contrato de responsabilidade civil, de acordo com o ANEXO II do presente Regulamento que será disponibilizado no site do Município de Cantanhede.

## Artigo 21.º

### Direito de preferência

A Câmara Municipal de Cantanhede goza do direito de preferência, com eficácia real, sobre quaisquer pessoas singulares ou coletivas no caso de alienação, por contrato de compra e venda ou qualquer outro modo compatível com a obrigação de preferência, do lote com as construções nele existentes à data da alienação.

## Artigo 22.º

### Sanções por incumprimento e direito de reversão

1 – O incumprimento dos prazos e procedimentos observados no artigo 18.º do presente Regulamento, por facto imputável ao adquirente, não devidamente justificado perante a Câmara Municipal, dará origem à resolução do contrato de compra e venda.

2 – A resolução do contrato prevista no número anterior implica a imediata reversão do lote à posse e titularidade do Município.

3 – Ocorrendo a situação prevista no número anterior, o alienante perde a favor do Município 75 % do total do preço pago pelo lote, sendo-lhe pagas as benfeitorias que tenham sido implantadas no lote e que não possam retirar-se, pelo preço que for avaliado por três peritos, sendo um nomeado pelo Município, um pelo proponente da venda e outro nomeado em acordo pelas partes e na impossibilidade de acordo, nomeados pelos outros peritos.

4 – De igual modo, estabelece-se a título de cláusula penal que, em caso de denúncia do contrato por incumprimento do adquirente, se o mesmo não devolver o prédio, livre e devoluto de pessoas e bens, no prazo de 30 dias após a denúncia, pagará à Câmara Municipal, findo esse prazo, uma indemnização diária de 250,00 €, até à efetiva entrega do prédio.

## CAPÍTULO V

### Disposições transitórias e finais

## Artigo 23.º

### Omissões e dúvidas

Quaisquer omissões ou dúvidas relativas à aplicação ou interpretação do presente Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal ou pela Assembleia Municipal, no âmbito das competências próprias de cada órgão.

## Artigo 24.º

### Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento é revogado o Regulamento do Sistema de Avaliação e Apoio ao Investimento Industrial no Concelho de Cantanhede.

## Artigo 25.º

### Norma transitória

Aos requerimentos registados no Sistema Gestão Documental do Município com data anterior à da entrada em vigor do presente Regulamento, serão aplicados os preços, condições e regras patenteados no Regulamento agora revogado.



Artigo 26.º

**Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor 30 dias após a sua publicação no *Diário da República*.

O presente Regulamento foi aprovado pela Assembleia Municipal de Cantanhede na sessão realizada a 29 de abril de 2025, sob proposta da Câmara Municipal de 19 de março de 2025.

319227751