



## MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO

### Regulamento n.º 860/2023

*Sumário:* Aprova o Regulamento de Funcionamento e de Venda de Lotes no Âmbito do Loteamento da Ampliação da Zona Industrial de Vila Verde.

Duarte dos Santos Almeida Novo, Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 139.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação, que a Assembleia Municipal de Oliveira do Bairro, em sessão extraordinária de 25 de maio de 2023, sob proposta oportunamente aprovada pela Câmara Municipal na sua reunião ordinária de 11 de maio de 2023, deliberou aprovar o Regulamento de Funcionamento e Venda de Lotes no âmbito do Loteamento da Ampliação da Zona Industrial de Vila Verde.

O Regulamento de Funcionamento e Venda de Lotes no âmbito do Loteamento da Ampliação da Zona Industrial de Vila Verde entra em vigor no primeiro dia útil após a sua publicação no *Diário da República*.

Para constar e devidos efeitos se publica o presente regulamento, que vai ser igualmente afixado nos lugares de estilo e na página da Internet do Município em [www.cm-olb.pt](http://www.cm-olb.pt).

#### **Regulamento de Funcionamento e de Venda de Lotes no âmbito do Loteamento da Ampliação da Zona Industrial de Vila Verde**

A competitividade da economia local está na primeira linha das preocupações do Município de Oliveira do Bairro. De facto, o incentivo ao investimento empresarial e a promoção do desenvolvimento sustentado do território constituem objetivos do Município que visam a criação e manutenção da riqueza e do emprego, assentes na qualificação, inovação e tecnologia.

Neste sentido, e atenta a necessidade de uniformizar as regras de funcionamento e de venda de lotes na área de intervenção do loteamento da ampliação da Zona Industrial de Vila Verde (adiante designada por ZIVV), foi elaborado o presente Regulamento, que se aplica à operação de Loteamento da Ampliação da ZIVV, com vista a disponibilizar lotes destinados a instalação de atividades económicas.

Este regulamento pretende constituir-se como um instrumento que visa disciplinar e regulamentar a instalação de atividades económicas e venda de lotes no âmbito do loteamento de ampliação da ZIVV. Está sistematizado em quatro partes (Disposições Gerais, Regras de Funcionamento, Condições da Venda dos Lotes e Disposições Finais) e quatro anexos (Planta de Implantação, Requerimento de candidatura — Declaração de Intenção, Descrição do projeto de investimento e Análise dos projetos de investimento).

Em cumprimento do artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, (seguidamente apenas identificado pelo acrónimo CPA), a Nota Justificativa do Regulamento deve ser acompanhada por uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas. Dando cumprimento a esta exigência acentua-se que uma parte relevante das medidas resulta da necessidade de definir regras e critérios que disciplinem a venda e transmissão dos lotes infraestruturados e, por outro lado, da imposição, em sede de Declaração de Impacte Ambiental (DIA), das condicionantes estabelecidas no campo arqueológico e ambiental.

Por outro lado, e no que toca às regras materiais, pretende-se que a ocupação urbanística cumpra exigências de boa ordenação e que as intervenções promovam um adequado e sustentável desenvolvimento urbanístico, económico e ambiental, bem como, a definição de critérios para que a alienação dos lotes se processe de forma justa e com regras objetivas e transparentes. Do ponto de vista dos encargos, o presente de Regulamento não implica despesas acrescidas para o Município: não se criam novos procedimentos que envolvam custos acrescidos na tramitação e na adaptação aos mesmos sendo, ademais, suficientes os recursos humanos existentes, sendo que, as taxas aplicáveis são definidas em regulamentos próprios.

Resulta assim da justificação/ponderação, que a aprovação do presente Regulamento se apresenta claramente como uma mais-valia para a promoção do desenvolvimento local.

Em consequência, nos termos do artigo 98.º do CPA foi deliberado na Reunião de 30 de novembro de 2022 da Câmara Municipal dar início ao procedimento regulamentar de onde resultou o presente Regulamento de Funcionamento e de Venda de Lotes no âmbito do Loteamento da Ampliação da Zona Industrial de Vila Verde, tendo o mesmo, ao abrigo da alínea k) n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro sido subscrito por deliberação tomada na Reunião de 26 de janeiro de 2023 da Câmara Municipal, mais tendo sido deliberado, por força e ao abrigo do artigo 101.º do CPA, publicar o referido projeto no sítio institucional do Município e no *Diário da República*, para efeitos de ser submetido a Consulta Pública, pelo período de 30 dias úteis, para recolha de sugestões dos interessados. Durante aquele período foram apresentados três contributos os quais foram objeto de análise e devida ponderação.

Posteriormente, foi aprovado pela Assembleia Municipal de Oliveira do Bairro, na sessão extraordinária de 25 de maio 2023, fazendo uso da competência que lhe é atribuída pela alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

## PARTE I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Objeto

O presente regulamento define as regras de gestão e funcionamento, bem como o regime de venda dos lotes a constituir pelo Loteamento da Ampliação da Zona Industrial de Vila Verde (adiante designada por ZIVV).

#### Artigo 2.º

##### Âmbito de aplicação

1 — O presente regulamento tem aplicação exclusivamente na área da operação de loteamento de iniciativa municipal designada por “Ampliação da Zona Industrial de Vila Verde”, que se encontra delimitada na “Planta de Implantação” e que consta no Anexo I do presente regulamento.

2 — O disposto no presente regulamento abrange todas as operações urbanísticas, de iniciativa privada ou pública, que visem a sua instalação na área de intervenção da operação de loteamento da ampliação da ZIVV.

3 — O presente regulamento não desvincula as empresas da responsabilidade do cumprimento das disposições legais e outras a que estejam obrigadas.

4 — O presente regulamento é elaborado no âmbito da “Unidade de Execução para o Solo Urbanizável/Espaço de Atividades Económicas confinante com a Zona Industrial de Vila Verde”.

## PARTE II

### Regras de funcionamento

#### CAPÍTULO I

##### Condições de instalação

#### Artigo 3.º

##### Condições gerais

1 — As regras de edificabilidade e de uso aplicáveis a cada lote encontram-se definidas na operação de loteamento da ampliação da ZIVV, aplicando-se cumulativamente o disposto no presente



regulamento, no Plano Diretor Municipal de Oliveira do Bairro (adiante designado por PDMOLB) e na demais legislação vigente.

2 — Sem prejuízo do disposto no ponto anterior, qualquer operação urbanística está sujeita ao cumprimento das regras estabelecidas por qualquer outra condicionante, servidão administrativa e/ou restrição de utilidade pública existente.

3 — As áreas definidas na “Planta de Implantação” como “Espaços Verdes” correspondem a espaços de utilização coletiva, cuja localização, enquadramento e morfologia, os vocaciona exclusiva ou predominantemente para uso público e têm como finalidade a valorização urbanística do espaço público e dos edifícios envolventes ou a dotação de áreas de recreio e lazer, essenciais à melhoria do ambiente urbano dos utentes.

4 — O(s) acesso(s) ao lote deve(m) dispor-se como o definido na “Planta de Implantação”, salvo situações tecnicamente justificadas e aprovadas pela Câmara Municipal.

#### Artigo 4.º

##### Implantação

1 — As edificações que venham a ser propostas não podem ultrapassar a área do polígono de implantação máximo definido na “Planta de Implantação”, cumprindo cumulativamente todas as restantes regras do presente regulamento, condicionantes, servidões, restrições e demais legislação aplicável.

2 — Excecionam-se do número anterior, as instalações técnicas enquadradas no regime de edificabilidade da categoria de solo urbano — espaço de atividades económicas, definido no Regulamento do PDMOLB.

3 — O alinhamento frontal da edificação principal deve cumprir com o alinhamento previsto na “Planta de Implantação” que consta no anexo I, salvo situações tecnicamente justificadas e aprovadas pela Câmara Municipal.

#### Artigo 5.º

##### Condições de conservação e manutenção de instalações

Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental, incumbe a cada unidade industrial:

- 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, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços de recolha competentes;
- f) Selecionar, acomodar e transportar, eficazmente, os resíduos industriais admitidos.

## CAPÍTULO II

### Da construção, utilização e ocupação

#### SECÇÃO I

#### Artigo 6.º

##### Construções

São aplicáveis às edificações a construir, para além do definido no presente Regulamento, o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), o Regulamento Urbanístico do Muni-



cípio de Oliveira do Bairro (RUMOLB) e demais legislação e regulamentação de âmbito geral em vigor.

#### Artigo 7.º

##### **Prazo de início e conclusão da construção**

1 — O(s) adquirente(s) do lote deverá(ão) iniciar e concluir a construção da(s) edificação(ões) nos prazos fixados na deliberação da Câmara Municipal e na escritura de venda.

2 — A construção poderá ser executada por fases, nos termos da legislação aplicável, quando a sua dimensão o justifique, desde que o interessado o requeira e a Câmara Municipal o autorize.

#### Artigo 8.º

##### **Muros e Vedações**

Os muros e vedações devem cumprir o estabelecido no RUMOLB em vigor, ou outro que o venha substituir.

#### SECÇÃO II

#### Artigo 9.º

##### **Condicionantes**

1 — As operações urbanísticas devem respeitar as condicionantes e disposições estabelecidas e constantes no Estudo de Impacte Ambiental da Unidade de Execução, bem como, o constante no Parecer Técnico Final da Comissão de Avaliação, Declaração Ambiental e Título Único do Projeto de Execução da referida Unidade de Execução, nomeadamente:

a) Em fase de execução da obra, o titular do lote deverá implementar um processo de acompanhamento arqueológico, por parte de um arqueólogo academicamente habilitado, com reconhecidas competências, específicas em pré-história, que tramitará a autorização via Portal do Arqueólogo ou outro que o venha a substituir;

b) No caso de serem descobertos vestígios arqueológicos durante os trabalhos, as movimentações de terras devem ser suspensas de imediato e o mesmo deve ser comunicado à entidade competente e ao dono de obra, para serem tomadas as necessárias medidas de minimização e cumprimento da legislação aplicável;

c) Sob as infraestruturas da Rede Elétrica de Serviço Público (RESP), todas as intervenções ficam obrigadas a respeitar as servidões administrativas constituídas, com as inerentes limitações do uso do solo decorrentes, nomeadamente, da necessidade do estrito cumprimento das condições regulamentares expressas no Regulamento de Segurança de Linhas Elétricas de Alta Tensão (RSLEAT), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro, bem como das normas e recomendações da Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG) e da E-REDES em matéria técnica;

d) No âmbito da faixa de servidão das infraestruturas elétricas de Alta Tensão e Média Tensão e para efeito do cumprimento das servidões administrativas associadas às infraestruturas de RESP, o titular do lote, fica obrigado a:

i) Permitir a entrada das pessoas encarregadas de estudos, construção, manutenção, reparação ou vigilância dessas infraestruturas, bem como a permitir a ocupação do seu lote enquanto durarem os correspondentes trabalhos, em regime de acesso de 24 horas;

ii) Não efetuar trabalhos na faixa de servidão das referidas infraestruturas, sem o prévio contacto e obtenção de autorização por parte da E-REDES;

iii) Não consentir, nem conservar, plantações que possam prejudicar essas infraestruturas na sua exploração;

iv) Impedir a aproximação de pessoas, materiais e equipamentos, a distâncias inferiores aos valores dos afastamentos mínimos expressos no RSLEAT;

e) Respeito pelo limite da zona de servidão *non aedificandi* estabelecida no Estatuto de Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN), ou seja, 50 m para cada lado do eixo da autoestrada e nunca menos de 20 m da zona da estrada;

f) Cumprimento da zona de respeito (faixa de terrenos com a largura de 150 m para cada lado da zona de servidão *non aedificandi*), com sujeição a parecer prévio vinculativo da Infraestruturas de Portugal (IP), conforme estabelecido no artigo 42.º, n.º 2, alínea b) do EERRN, devendo o titular do lote instruir o respetivo processo junto daquela entidade.

2 — O cumprimento das disposições previstas no número anterior, não dispensa:

a) A verificação das condicionantes previstas nas versões integrais dos documentos aí referidos, disponíveis na Internet no Sítio Institucional do Município;

b) O cumprimento das condicionantes estabelecidas no PDMOLB.

## Artigo 10.º

### Emparcelamento de lotes

1 — É permitido o emparcelamento de lotes contíguos para a formação de lotes de maior dimensão, desde que possuam limites laterais comuns, sendo a autorização para tal dada, caso a caso, pela Câmara Municipal e após decurso dos necessários procedimentos legais estabelecidos no RJUE ou outro que o venha a substituir.

2 — Nos casos previstos no número anterior, o polígono de implantação (máximo) passa a corresponder à soma dos polígonos de implantação dos lotes que sejam emparcelados, mais a área compreendida entre os dois polígonos.

3 — O emparcelamento de lotes implica o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

4 — Admite-se a constituição de propriedade horizontal nos lotes constantes na “Planta de Implantação”, que consta do Anexo I.

## CAPÍTULO III

### Infraestruturas

## Artigo 11.º

### Condicionamentos infraestruturais

1 — A execução das infraestruturas urbanísticas públicas é da responsabilidade da Câmara Municipal e compreendem: faixa de rodagem, passeios, baias de estacionamento, faixa ciclável, rede de distribuição de água e redes de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, telecomunicações e de eletricidade.

2 — As ligações dos lotes às redes de infraestruturas constituem encargos dos seus proprietários e deverão ser requeridas, diretamente por aqueles às entidades competentes, em conformidade com as disposições legais específicas aplicáveis, em vigor.

3 — As ligações das infraestruturas devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos previamente estabelecidos pela Câmara Municipal, ou pelas entidades competentes.

4 — As empresas instaladas devem observar todos os requisitos técnicos ou regulamentos das entidades distribuidoras, bem como toda a regulamentação aplicável ao setor.

5 — A manutenção e o correto funcionamento de todos os elementos hidráulicos de drenagem existentes devem ser verificados/assegurados.

## Artigo 12.º

**Áreas livres dos lotes**

1 — É permitido o depósito de materiais na área livre dos lotes, sendo que tais locais deverão ser obrigatoriamente identificados no projeto da edificação e localizar-se na parte posterior do lote.

2 — Os materiais armazenados deverão respeitar as condições de segurança previstas no respetivo Plano de Emergência e estar acondicionados e devidamente organizados, de forma a não provocarem riscos nem conferirem impactes ambientais e visuais negativos.

3 — É obrigatória a criação de uma faixa com a largura mínima de 3,5 metros, em todo o perímetro do edifício ou lote, destinada à circulação de veículos, que deverá estar permanentemente livre, por questões de segurança em caso de incêndio.

## Artigo 13.º

**Circulação rodoviária e estacionamento**

1 — O estacionamento público encontra-se definido na “Planta de Implantação”, que consta no Anexo I ao presente regulamento.

2 — As áreas reservadas a estacionamento e paragem de viaturas ligeiras e pesadas encontram-se definidas na “Planta de Implantação”, não sendo permitido o aparcamento ou paragem de viaturas fora destas áreas.

3 — Não é permitido o depósito de veículos, contentores ou outros volumes privados no espaço público.

4 — Não é permitida a utilização ou ocupação, mesmo que temporária, de vias de circulação ou espaços comuns para aparcamento ou paragem de viaturas sem autorização prévia e definição das medidas de prevenção e sinalização adequadas, de forma a prevenir situações que ponham em causa a segurança.

5 — Será obrigatoriamente prevista a construção de lugares de estacionamento no interior do lote, em conformidade com o artigo 107.º do Regulamento do PDMOLB.

6 — O estacionamento privado, dimensionado conforme referido no ponto anterior, deve prever lugar(es) reservado(s) para veículo(s) em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada, conforme legislação aplicável.

7 — Caso se pretenda implementar qualquer tipo de cobertura para a zona de estacionamento, deverá ser apresentado na Câmara Municipal o respetivo procedimento de controlo prévio, para a realização da operação urbanística.

8 — Devem ser acauteladas as zonas de cargas e descargas no interior do lote, sendo expressamente proibida a utilização do espaço público para estas finalidades.

## Artigo 14.º

**Legislação ambiental**

1 — As atividades económicas instaladas deverão respeitar a legislação ambiental em vigor, no que respeita às normas de proteção do meio ambiente e à aplicação de medidas minimizadoras dos efeitos produzidos pela atividade, quer na fase de instalação, quer na fase de funcionamento pleno da mesma.

2 — As atividades económicas instaladas são as responsáveis pelos danos causados a terceiros, em caso de funcionamento ineficaz dos seus próprios sistemas antipoluição.

3 — A suspensão temporária dos sistemas antipoluição de uma empresa instalada na Ampliação da ZIVV obriga à suspensão da sua atividade.

4 — Em todas as situações que se venham a verificar, relativas a qualquer tipo de fator de poluição, poderá o Município, a todo o tempo, impor às atividades económicas instaladas e a instalar, a obrigatoriedade de instalar meios de eliminação desse inconveniente, só sendo autorizados a continuar a atividade ou iniciar esta, após verificação de o mesmo ter sido corrigido.

5 — A Câmara Municipal poderá impor, às atividades económicas instaladas e a instalar, a colocação e funcionamento de órgãos de pré-tratamento dos efluentes líquidos, de modo a garantir que as águas residuais deles saídas, satisfaçam os parâmetros técnicos e ambientais de entrada na rede de drenagem de água residual.

6 — Todas as atividades económicas, instaladas e a instalar, deverão promover a prevenção, redução, reutilização, reciclagem, valorização e eliminação de todos os resíduos industriais, nos termos do disposto na legislação em vigor.

7 — Todas as atividades económicas instaladas e a instalar, deverão obedecer à legislação específica relativa à qualidade do ar, água, intensidade do ruído e cumprimento das disposições relativas à prevenção de acidentes graves, nos termos do disposto em diplomas legais relativos àquelas matérias e demais legislações complementares.

8 — Caso se justifique, os projetos das atividades económicas a instalar deverão ainda indicar os dispositivos relativos à emissão e controle de emissão de poeiras.

9 — A concessão do alvará de autorização de utilização poderá ficar condicionada à apresentação, pelo requerente, de documentação comprovativa e justificativa, de que os processos da atividade empregues e as disposições antipoluição reduzem a mesma a valores técnicos legalmente exigidos.

#### Artigo 15.º

##### Águas residuais

1 — Para a descarga de águas residuais nos coletores da Ampliação da ZIVV, o utilizador deve ser titular de uma autorização de descarga válida, emitida pela entidade competente, a qual estabelecerá os valores limite de emissão, os parâmetros a observar e a periodicidade do autocontrolo a efetuar pela empresa.

2 — As atividades económicas que provoquem graus de poluição do meio ou produzam efluentes líquidos não compatíveis com o sistema geral de saneamento da Ampliação da ZIVV, tal como definidos na autorização referida no número anterior, só serão autorizadas a laborar, após fazerem prova de que os métodos e sistemas de depuração a introduzir na rede darão plena garantia de compatibilidade com o meio recetor e que são respeitados os parâmetros definidos na legislação em vigor.

3 — Os valores limite de emissão para as águas residuais podem ser alterados em função de requisitos legais e de qualidade ambiental a jusante.

4 — As atividades económicas deverão informar a AdRA sempre que se verifiquem alterações no processo produtivo com repercussões ao nível da qualidade e composição das descargas de efluentes líquidos, quer estas alterações sejam pontuais, acidentais, temporárias ou definitivas. A reparação dos eventuais danos causados por estas descargas recairá sobre as empresas utentes.

5 — As atividades económicas deverão realizar, sempre que a sua atividade o exija, pré-tratamento de efluentes líquidos, de modo a garantir a compatibilidade com o sistema geral de águas residuais da rede municipal.

#### Artigo 16.º

##### Emissões atmosféricas

1 — As atividades económicas com emissões tóxicas ou difusas relevantes de partículas, odores e outros poluentes atmosféricos deverão assegurar a manutenção das condições de funcionamento adequadas dos sistemas de minimização, de forma a cumprir os requisitos legais, reduzir a incomodidade na vizinhança e manter um ambiente saudável no local de trabalho.

2 — As atividades económicas deverão facultar à Câmara Municipal os relatórios de autocontrolo das emissões atmosféricas que tenham sido realizados nos termos da legislação aplicável.

## Artigo 17.º

**Ruído**

1 — As atividades económicas deverão tomar precauções de forma a ser cumprido o Regulamento Geral sobre o Ruído.

2 — As atividades económicas devem cumprir os limites legais admissíveis no exterior da Ampliação da Zona Industrial de Vila Verde, nos períodos diurno, entardecer e noturno, em relação aos recetores mais expostos.

3 — Os equipamentos utilizados no exterior devem cumprir os níveis de potência sonora estabelecidos na legislação aplicável.

4 — As atividades económicas deverão facultar à Câmara Municipal os relatórios de avaliação de ruído que tenham sido realizados nos termos da legislação aplicável, bem como os certificados de potência sonora dos equipamentos ruidosos.

## Artigo 18.º

**Resíduos sólidos e líquidos**

1 — São da responsabilidade das atividades económicas, o registo, a gestão, a recolha e o destino final de todos os resíduos produzidos na respetiva unidade, nos termos da legislação aplicável, com exceção dos resíduos sólidos urbanos.

2 — É proibida a deposição de resíduos perigosos juntamente com resíduos sólidos urbanos ou equiparados, sendo os respetivos produtores os responsáveis pela sua gestão e destino final.

3 — É proibida a descarga de resíduos líquidos, designadamente diluentes, óleos minerais e óleos alimentares, juntamente com as águas residuais.

4 — Os resíduos recicláveis ou com potencial de valorização, os resíduos industriais e os resíduos perigosos devem ser separados e entregues a entidades autorizadas para a sua gestão, em cumprimento dos requisitos legais aplicáveis.

## Artigo 19.º

**Distribuição de energia elétrica**

1 — Qualquer solicitação por parte das atividades económicas instaladas, de potências elétricas, em baixa tensão, superiores aos valores admissíveis pela entidade distribuidora, fica condicionada à decisão desta entidade.

2 — As atividades económicas a instalar ou instaladas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas elétricas aos lotes.

## Artigo 20.º

**Infraestruturas de água para consumo humano e para rega e/ou lavagens**

As atividades económicas a instalar ou instaladas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de abastecimento de água aos lotes.

## Artigo 21.º

**Infraestruturas de drenagem de águas residuais e águas pluviais**

1 — As atividades económicas a instalar ou instaladas devem observar a regulamentação e procedimentos em vigor no Município, no que concerne às redes de drenagem de águas residuais e pluviais.



2 — As atividades económicas a instalar ou instaladas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de drenagem de águas residuais e pluviais nos lotes.

3 — É da responsabilidade da atividade económica promover sistemas de tratamento adequados nas redes de drenagem de águas pluviais do parque de estacionamento no interior do lote, onde se preveja que a qualidade da água pluvial se degrade, em resultado da atividade desenvolvida.

#### Artigo 22.º

##### **Infraestruturas de telecomunicações**

1 — As atividades económicas a instalar ou instaladas devem observar todos os requisitos técnicos, regras ou regulamentos dos operadores públicos de telecomunicações, com quem pretendem estabelecer contratos de fornecimento de serviços, bem como observar toda a regulamentação aplicável ao setor.

2 — As atividades económicas a instalar ou instaladas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de telecomunicações nos lotes.

#### Artigo 23.º

##### **Energias alternativas e ecoeficiência hídrica**

É permitida a utilização de energias alternativas pelas atividades económicas a instalar nos lotes, nomeadamente energia eólica, solar, geotérmica, de biomassa ou outra, desde que a Câmara Municipal, após análise do projeto, considere viável a sua utilização e que o seu impacto do ponto de vista da imagem urbana não seja prejudicial, devendo as unidades que recorram a este tipo de fontes cumprir todos os condicionalismos legais e licenciamentos exigíveis.

### PARTE III

#### **Das condições da venda dos lotes**

#### Artigo 24.º

##### **Tipos de procedimentos**

A venda dos lotes é efetuada numa das seguintes formas:

a) O regime geral de atribuição dos lotes é a hasta pública, mediante deliberação da Câmara Municipal;

b) A atribuição poderá ser efetuada por ajuste direto, quando o projeto de investimento for reconhecido como de Relevante Interesse Público Municipal.

#### SECÇÃO I

##### **Do Procedimento**

#### Artigo 25.º

##### **Candidatos**

1 — Os candidatos podem ser pessoas singulares ou coletivas, nacionais ou estrangeiras, sediados ou não no Município de Oliveira do Bairro, que cumpram os requisitos legais para o exercício da atividade económica e/ou financeira que pretendam instalar.

2 — Sob pena de exclusão, os candidatos, no momento da apresentação da candidatura, têm que cumprir os seguintes requisitos:

- a) Ter a situação contributiva regularizada relativamente às contribuições em Portugal ou, se for caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;
- b) Ter a situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;
- c) Não ter dívidas ao Município de Oliveira do Bairro;
- d) Não se encontrarem em estado de insolvência, de liquidação ou de cessação da atividade, nem tenham o respetivo processo pendente.

3 — Podem ainda candidatar-se os empresários em nome individual que cumpram os requisitos previstos no número anterior.

#### Artigo 26.º

##### A candidatura

1 — O Município publicitará, sob a forma de aviso, o prazo de apresentação de candidaturas e os lotes disponíveis para venda, no sítio oficial e ainda nos demais meios de comunicação julgados convenientes.

2 — Os candidatos deverão apresentar, no prazo fixado, a sua candidatura através do requerimento de Candidatura, Anexo II ao presente regulamento, através de carta dirigida para a sede do Município, apresentado por correio eletrónico (cmolb@cm-olb.pt) ou presencialmente no Serviço de Atendimento do Município.

3 — O requerimento de Candidatura deve ser, obrigatoriamente, acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Interessado pessoa singular — Identificação do interessado com o nome completo, morada, cartão de cidadão/bilhete de identidade, NIF, correio eletrónico e contacto telefónico;
- b) Interessado pessoa coletiva — Certidão permanente da sociedade identificando o representante legal da sociedade e elementos mencionados na alínea a) referentes ao representante legal;
- c) Certidão de regularidade contributiva emitida pela Segurança Social;
- d) Certidão da situação regular de dívidas e impostos emitida pela Autoridade Tributária;
- e) Identificação do(s) lote(s) pretendido(s);

4 — O requerimento deve ser instruído com a descrição do projeto de investimento devidamente estruturado de acordo com os elementos que constam no Anexo III ao presente regulamento, de forma a permitir avaliar o processo nas suas componentes técnica, económica, ambiental e social.

5 — A falta de indicação de qualquer dos elementos e/ou de algum dos documentos exigidos, implica a exclusão da candidatura.

6 — Sempre que se julgue necessário podem ser solicitados aos candidatos elementos complementares a prestar no prazo máximo de 10 dias úteis, sob pena de ser excluída a candidatura.

#### Artigo 27.º

##### Comissão de Análise

A Câmara Municipal designará uma comissão composta pelo Presidente, ou pelo Vereador com competência delegada na matéria, um elemento da Divisão Financeira, de Gestão e Património e por um elemento da Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística, que avaliam as candidaturas apresentadas.

## Artigo 28.º

**CrITÉRIOS DE SELEÇÃO**

As candidaturas são avaliadas com base nos seguintes fatores de ponderação, calculados nos termos do Anexo IV ao presente regulamento:

- a) Montante do investimento;
- b) Total do número de postos de trabalho líquidos existentes e/ou a criar;
- c) Prazo de implementação do projeto de investimento;
- d) Percentagem do investimento que visa a produção e/ou utilização de energias alternativas e/ou melhoria da eficiência energética;
- e) Recrutamento de mão-de-obra qualificada e jovens com formação técnica superior;
- f) Sede no Município;
- g) Promotores do investimento com idade até 35 anos.

## Artigo 29.º

**Decisão**

1 — A Comissão procede à análise das candidaturas e remete o processo para decisão da Câmara Municipal.

2 — No caso da proposta ser valorada, nos termos do artigo anterior, entre 8 a 10 valores, poderá configurar um especial interesse socioeconómico para o concelho, podendo a mesma ser remetida para uma fase de reconhecimento especial de interesse municipal, nos termos da secção II, não lhe sendo aplicável o procedimento de hasta pública.

3 — A decisão contém a lista dos candidatos excluídos, os que seguem para hasta pública e os que são remetidos para Reconhecimento Especial de Interesse Municipal.

4 — Os candidatos são notificados da decisão da Câmara Municipal.

5 — Os candidatos dispõem de 10 dias para se pronunciarem em sede de audiência prévia.

## SECÇÃO II

**Reconhecimento especial de interesse municipal**

## Artigo 30.º

**Procedimento**

1 — A Comissão de Análise remete para a Câmara Municipal para deliberação a proposta da(s) candidatura(s) que poderá(rão) configurar um especial interesse socioeconómico para o Município, nos termos do artigo anterior.

2 — Em caso de aprovação da proposta, a Câmara Municipal remeterá a mesma à Assembleia Municipal para deliberação.

## Artigo 31.º

**Efeito do reconhecimento**

A atribuição do reconhecimento especial de interesse municipal implica a imediata atribuição do lote pretendido na candidatura, aplicando-se tudo o mais previsto na secção IV e V.



SECÇÃO III

Da Hasta Pública

Artigo 32.º

Ato público

1 — Compete à Câmara Municipal definir a data, hora e local da hasta pública, notificando os candidatos admitidos a comparecerem.

2 — A Hasta Pública é dirigida por uma Comissão, composta por três elementos, a ser designada pelo Presidente da Câmara para o efeito.

3 — Declarado aberto o ato público, a Comissão, procede à identificação da hasta pública e à identificação dos candidatos admitidos, nos termos dos artigos anteriores.

4 — Os representantes das pessoas coletivas devem estar munidos dos instrumentos legais que lhes permitam vincular a pessoa coletiva ao ato.

5 — É aberta a hasta pública, iniciando-se a licitação verbal com a enunciação do preço-base, sendo admitidos lances mínimos de 250 € (duzentos e cinquenta euros).

6 — A licitação termina quando tiver sido anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.

7 — Terminada a licitação nos termos do número anterior, a Comissão adjudica provisoriamente o imóvel a quem tenha oferecido o preço mais elevado.

8 — O adjudicatário procede, nesse mesmo dia, ao pagamento de 20 % do valor definido pela licitação, sob pena da caducidade da adjudicação.

9 — Findo o ato público, o Presidente da Comissão anuncia a quem serão vendidos os lotes e elabora auto de arrematação, que é assinado pela Comissão e pelo adjudicatário provisório.

10 — Do ato é lavrada ata que é notificada pela Comissão a todos os candidatos para o exercício do direito à audiência prévia.

11 — Decorrido o prazo de audiência prévia, o auto de arrematação é enviado para deliberação da Câmara Municipal a quem competirá emitir o ato final.

SECÇÃO IV

Da formalização da venda

Artigo 33.º

Contrato definitivo sob condição resolutiva

1 — Efetuada a venda do(s) lote(s), nos termos dos artigos da parte II do presente Regulamento, o dia, hora, local da celebração do contrato definitivo de compra e venda é marcado, no prazo máximo de 30 dias contados do ato final do respetivo procedimento de venda, notificando-se o adjudicatário para o efeito.

2 — A não comparência do adquirente para a celebração do contrato definitivo implica a caducidade da adjudicação e implica a perda das importâncias pagas.

3 — No contrato definitivo constará designadamente o tipo de atividade económica a instalar, a obrigação de manutenção da atividade, os prazos máximos para o início e conclusão das construções a erigir e a proibição da utilização do lote para fins diversos dos que constam da candidatura, sem prejuízo das obrigações e sanções que decorrem do presente Regulamento.

4 — O contrato definitivo de compra e venda, a cláusula de resolução/reversão e o ónus de inalienabilidade e não oneração do lote, previstos no presente regulamento, serão obrigatoriamente sujeitos a registo na Conservatória do Registo Predial.

5 — O adquirente tem que fazer prova junto do Município, no prazo de 3 (três) meses, a contar da data da celebração do contrato definitivo do registo referido no número anterior.

6 — O adquirente procede, ao pagamento do valor remanescente, ou à totalidade do preço do lote, no ato de celebração do contrato definitivo.

## Artigo 34.º

**Encargos do adquirente**

1 — São da responsabilidade do adquirente todos os encargos de decorrentes da transmissão dos lotes, nomeadamente, o Imposto de Selo devido, o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), emolumentos, custas e demais despesas resultantes da celebração da escritura.

2 — Todas as taxas devidas pela alteração à operação de loteamento da ampliação da ZIVV são da responsabilidade do adquirente.

## Artigo 35.º

**Obrigações dos adquirentes**

1 — Os adquirentes dos lotes vinculam-se ao cumprimento integral do presente Regulamento, da candidatura apresentada e do contrato definitivo.

2 — Os adquirentes obrigam-se, designadamente, a:

a) Não alterar o fim do uso do lote, aprovado no âmbito do programa de candidatura e do projeto de investimento, salvo deliberação da Câmara Municipal devidamente fundamentada;

b) Fornecer ao Município, sempre que solicitado, os documentos comprovativos da criação e manutenção dos postos de trabalho criados nos termos descritos no projeto de investimento, que esteve na origem da alienação do respetivo lote;

c) Permitir ao Município acesso aos lotes e às construções neles edificadas, por si ou através dos seus representantes legais ou institucionais;

d) Não causar danos, prejuízos ou destruição das infraestruturas do loteamento, dolosa ou negligentemente, sob pena de reparação dos mesmos, bem como proceder à indemnização dos prejuízos eventualmente causados ao Município.

3 — As sanções previstas no presente Regulamento são aplicáveis aos novos adquirentes dos lotes.

## Artigo 36.º

**Obrigações especiais do adquirente**

1 — O procedimento de controlo prévio, a construção e o início de laboração devem obedecer aos seguintes prazos:

a) O procedimento de controlo prévio da operação urbanística deverá ser apresentado, acompanhado de todos os elementos instrutórios, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de celebração do contrato definitivo;

b) As obras de construção terão que se iniciar no prazo de um ano, contado do deferimento do pedido de licenciamento ou do pagamento das taxas, no caso de comunicação prévia;

c) A obra deve estar integralmente concluída, no prazo de 36 meses, contados da data da emissão do alvará de construção ou do pagamento das taxas da comunicação prévia, consoante o caso aplicável, incluindo-se neste período as prorrogações de prazo previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE);

d) O pedido para autorização de utilização deverá ser apresentado, acompanhado de todos os elementos instrutórios, no prazo máximo de três meses contados da data de conclusão da obra;

e) A entrada em laboração, no lote adquirido, deverá ocorrer no prazo máximo de 3 (três) meses, contados da data de emissão do alvará de autorização de utilização;

f) Manter em funcionamento a atividade prevista no projeto de investimento por um prazo não inferior a 5 (cinco) anos contados da data de emissão do alvará de autorização de utilização.

2 — Os prazos referidos nas alíneas do número anterior podem ser prorrogados por deliberação da Câmara Municipal mediante a apresentação de um requerimento devidamente fundamentado para o efeito.

### Artigo 37.º

#### Cláusula Penal

1 — O adquirente constitui-se na obrigação de pagar ao Município uma indemnização, a título de cláusula penal, pelo incumprimento do número líquido de postos de trabalho a criar indicados no requerimento de candidatura e na descrição do projeto de investimento, nos termos dos números seguintes.

2 — Para os efeitos do número anterior, considera-se criação líquida de postos de trabalho, o aumento do número total de trabalhadores resultante da diferença existente entre os que irão ficar empregados na empresa, em função da candidatura e, a média de trabalhadores registados nos 18 meses que precedem a submissão da mesma, desde que os postos de trabalho se mantenham, no mínimo, durante 2 (dois) anos, e os contratos de trabalho sejam celebrados sem termo e a tempo inteiro.

3 — Os contratos de trabalho referidos anteriormente devem ser celebrados no prazo máximo de 3 (três) anos contados da data de emissão do alvará de autorização de utilização.

4 — O incumprimento do número líquido de postos de trabalho, nos termos dos números anteriores, constitui o adquirente na obrigação de pagar ao Município uma indemnização, a título de cláusula penal, por cada mês de incumprimento, correspondente a 1 % do valor de venda do(s) lote(s), até integral cumprimento, por cada posto de trabalho líquido não criado e/ou por cada posto de trabalho líquido não mantido durante 2 (dois) anos, salvo razões devidamente justificadas e reconhecida pela Câmara Municipal.

5 — A avaliação do eventual incumprimento referido no número anterior do presente artigo é da competência da Câmara Municipal, assistindo-lhe o direito de exigir os elementos que entender por necessários para o efeito.

6 — Verificado o incumprimento, a Câmara Municipal notificará o adquirente, para proceder ao pagamento do montante da cláusula penal, sem prejuízo do recurso à via judicial.

### Artigo 38.º

#### Sanções

1 — O incumprimento dos prazos máximos para o início ou conclusão das construções a erigir, salvo justificação fundamentada e atendida pela Câmara Municipal, dá origem à resolução do contrato de compra e venda.

2 — A resolução, referida no número anterior, verifica-se pela comunicação por escrito da Câmara Municipal ao adquirente.

3 — A cessação da atividade empresarial desenvolvida no lote, por período igual ou superior a 6 meses, dá origem à resolução do contrato de compra e venda.

4 — A resolução referida nos números 1.º e 3.º deste artigo implica a imediata reversão do lote de terreno à posse e titularidade do Município, perdendo o adquirente, a favor do Município, o preço ou parte do preço que haja pago, bem como as benfeitorias que tenha implantado no lote.

5 — A sanção prevista no ponto anterior também é aplicável para o caso em que se verifique a utilização do lote para fins diferentes do descrito no projeto de investimento.

6 — No caso de resolução, pode o Município ainda exigir ao inadimplente uma indemnização correspondente a 10 % sobre o valor do contrato, a título de ressarcimento pelos danos causados.

7 — Poderão as sanções previstas neste artigo não ser aplicáveis se a Câmara Municipal, a requerimento do adquirente devidamente fundamentado, reconhecer que o incumprimento se deveu a motivos justificados.



SECÇÃO V

Da Transmissão

Artigo 39.º

**Alienação, cessão de exploração, arrendamento ou outras formas de cedência de lotes**

1 — Não é permitida a alienação, cessão de exploração, arrendamento ou qualquer outra forma de cedência de lotes sem que se verifiquem os seguintes pressupostos cumulativos:

a) Os lotes estejam integralmente pagos e as construções neles edificadas disponham de autorização de utilização;

b) Terem decorrido 5 (cinco) anos, desde a data de entrada em funcionamento da atividade económica no lote adquirido.

2 — Excecionalmente, a alienação, cessão de exploração, arrendamento ou outra forma de cedência de lotes poderá ocorrer fora das situações previstas na alínea a) e b) do número anterior, em caso de insolvência, morte ou invalidez que impossibilite o exercício da atividade pelo proprietário, ou ainda por decisão da Câmara Municipal fundamentada em relevante interesse económico para o concelho.

3 — Sem prejuízo do disposto na b) do n.º 1 do presente artigo:

a) É permitida a constituição de hipoteca sobre o lote, para garantia de financiamento à construção do edifício ou à realização de obras neste, quando obtido junto de instituições de crédito;

b) No caso de intervenção, no contrato definitivo, de uma entidade de leasing e/ou *factoring* ou de outra forma de financiamento bancário, o direito de reversão será substituído por um seguro-caução ou por uma garantia bancária autónoma à primeira solicitação, previstos no presente Regulamento, que no ato do contrato definitivo deverá ser exigida ao beneficiário locatário do leasing ou beneficiário do financiamento, pelo montante do financiamento.

4 — Os terceiros adquirentes ficam obrigados ao pleno e integral cumprimento das regras e obrigações previstas no presente Regulamento e Aviso de Abertura que esteja na origem da alienação do lote adquirido.

5 — O Município de Oliveira do Bairro goza do direito de preferência, com eficácia real, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data da entrada em funcionamento da atividade económica no lote adquirido.

PARTE IV

**Disposições finais**

Artigo 40.º

**Dúvidas e omissões**

Os casos omissos serão decididos pela Câmara Municipal, em observância das disposições legais e regulamentares subsidiariamente aplicáveis, nomeadamente, o Regulamento do PDM, e, ainda, dos princípios gerais que regem a administração pública.

Artigo 41.º

**Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no dia útil seguinte ao da data da sua publicação no *Diário da República*.





d) Todas as informações prestadas, neste procedimento de candidatura, e nos respetivos documentos anexos, são verdadeiras.

\_\_\_\_\_, (data)

\_\_\_\_\_, (assinatura)

ANEXO III

**Descrição do projeto de investimento**

Descrição sumária do projeto, com referência a:

A — Identificação do interessado:

- a) Designação social/comercial (certidão permanente, quando aplicável);
- b) Sede social;
- c) Endereço;
- d) Acionistas/sócios e respetivas idades;
- e) Atividade económica principal;
- f) N.º de trabalhadores ao serviço;
- g) N.º de estabelecimentos industriais já existentes.

B — Unidade(s) já em atividade (quando aplicável):

- a) Designação;
- b) Localização;
- c) Data de início de atividade;
- d) Horário de laboração;
- e) Principal atividade económica desenvolvida;
- f) Principais produtos a fabricar;
- g) Capital social;
- h) Volume de vendas do último ano;
- i) N.º de trabalhadores;
- j) Justificação para a área e características do lote pretendido;
- k) Área de instalação de produção;
- l) Área das instalações administrativas;
- m) Terreno próprio ou arrendado e valor da renda/terreno;
- n) Características especiais;
- o) Características especiais de consumo;
- p) Desvantagem da localização atual.

C — Projeto de investimento:

- a) Indicação de localização preferencial da Zona Industrial/loteamento e justificação;
- b) Designação;
- c) Principal atividade económica a desenvolver;
- d) Valor de investimento em capital fixo;
- e) Financiamento do investimento — capitais próprios/capitais alheios;
- f) Relações económicas com o tecido empresarial instalado no território;
- g) Horário de laboração;
- h) Principais produtos a fabricar e valor da produção anual prevista;
- i) Capital social;
- j) Áreas de ocupação previstas;
- k) Área coberta para instalações de produção;

- l) Área comercial;
- m) Características especiais de laboração e instalação (incorporação de conhecimento e tecnologia);
- n) Características especiais de consumo;
- o) Introdução de novas tecnologias e de modelos de produção ou de negócio;
- p) Volume de exportações previsto;
- q) N.º de postos de trabalho a instalar;
- r) Valorização dos recursos humanos, designadamente, pela respetiva ponderação nas seguintes vertentes: Número de postos de trabalho a criar; Número de postos de trabalho qualificados a gerar; Relação entre o número de licenciados e os postos de trabalho; Formação profissional e qualificação contínua; Trabalhadores locais;
- s) Avaliação da incidência do projeto sobre o ambiente nos termos da legislação aplicável e o compromisso ambiental do projeto;
- t) Características dos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos de produção e ruído emitido para o ambiente, bem como o tratamento para eles preconizado;
- u) Competitividade da iniciativa empresarial, no que respeita à inovação dos produtos ou serviços a prestar, aos processos de investigação e de desenvolvimento, à qualidade da gestão e à estrutura económica do projeto;
- v) Principais matérias-primas a utilizar, utilização de materiais tóxicos/explosivos ou radioativos e respetivas quantidades e origem;
- w) Processos ou diagramas de fabrico;
- x) Energias e potências previstas a instalar;
- y) Caudais necessários de água potável para fins sanitários e para o processo de fabrico, especificando, se possível, os níveis de qualidade da água necessários;
- z) Descrição de sistemas internos de prevenção de acidentes e resposta a emergências;
- aa) Certificação ambiental (quando aplicável).

D — Fases e calendarização da realização do projeto de investimento:

- a) Indicação de início do projeto de construção;
- b) Prazo de elaboração;
- c) Prazo esperado para final da construção;
- d) Início de laboração;
- e) Faseamento de futuras expansões.

E — Junção de outros elementos facultativos:

- a) Demonstração da viabilidade económico-financeira;
- b) Justificação para instalação na Ampliação da Zona Industrial de Vila Verde;
- c) Junção de quaisquer outros elementos para fundamentar a eventual proposta de reserva de espaço para futuras instalações.

ANEXO IV

**CrITÉRIOS de seleção**

Análise dos projetos de investimento, tendo em conta a classificação obtida, no intervalo de 1 a 10, sendo 1 a pontuação mínima e 10 a máxima, calculados através da seguinte fórmula:

$$CF = (0,10 \times MV) + (0,20 \times PTL) + (0,10 \times T) + (0,10 \times EA) + (0,20 \times MO) + \\ + (0,20 \times SM) + (0,10 \times PI)$$



sendo:

CF — Classificação final:

a) MV — Montante do investimento:

Investimento	Pontuação
≥ € 500 000,00 .....	10
≥ € 200 000,00 e < € 500 000,00 .....	5
< € 200 000,00 .....	3

b) PTL — Total do número de postos de trabalho líquidos existentes e/ou a criar:

Postos de trabalho líquidos existentes e/ou a criar	Pontuação
≥ 100 PTL .....	10
≥ 50 e < 100 PTL .....	8
≥ 20 e < 50 PTL .....	7
≥ 10 e < 20 PTL .....	5
≥ 1 e < 10 PTL .....	3

c) T — Prazo de implementação do projeto de investimento:

Prazo de implementação do projeto	Pontuação
≤ 6 meses .....	10
≤ 12 meses e > 6 meses .....	7
≤ 24 meses e > 12 meses .....	5
≤ 36 meses e > 24 meses .....	3

d) EA — Percentagem do investimento que visa a produção e/ou utilização de energias alternativas e/ou melhoria da eficiência energética:

Investimento	Pontuação
≥ 10 % .....	10
≥ 5 % e < 10 % .....	5
< 5 % .....	3

e) MO — Recrutamento de mão-de-obra qualificada e jovens com formação técnica superior:

Mão-de-obra com formação técnica superior	Pontuação
≥ 50 % .....	10
≥ 10 % e < 50 % .....	5
< 10 % .....	3

f) SM — As empresas com sede no Município:

Empresas com Sede no Município	Pontuação
Localizadas fora dos Espaços de Atividades Económicas previstos no PDMOLB e que pretendam deslocar a sua unidade industrial para a ampliação da ZIVV .....	10
Que já detenham lotes na ZIVV existente .....	7
Com sede no Município .....	5
Sem sede no Município .....	3



g) PI — Promotores do investimento com idade  $\leq$  35 anos:

Promotores do investimento com idade $\leq$ 35 anos	Pontuação
$\geq$ 50 % .....	10
$\geq$ 25 % e $<$ 50 % .....	5
$<$ 25 % .....	3

14 de junho de 2023. — O Presidente da Câmara, *Duarte dos Santos Almeida Novo*, Dr.

316604655