

# MUNICIPIO DO ENTRONCAMENTO

## Regulamento da Zona Industrial – 2ª fase

### **Preâmbulo**

No âmbito das suas competências no que respeita ao planeamento e desenvolvimento do concelho, a Câmara Municipal do Entroncamento entendeu disponibilizar aos agentes económicos um novo espaço destinado à instalação das suas unidades produtivas, com vista à dinamização do tecido social e económico do concelho, contribuindo assim para a criação de oportunidades de emprego e consequentemente para o desenvolvimento da economia nacional.

A actual zona industrial encontra-se totalmente ocupada e as solicitações dos diversos agentes económicos, devido em grande parte à localização geográfica privilegiada do concelho e às boas acessibilidades, constituíram um factor de peso na decisão que agora se materializa com o actual regulamento.

Foi colocada uma ênfase especial nas questões ambientais, pelo que este normativo, conjuntamente com todas as demais disposições legais vigentes, pretende contribuir para a defesa de um equilíbrio ambiental compatível com os parâmetros qualitativos que se pretendem para a Câmara Municipal.

Este Regulamento visa igualmente proporcionar aos diversos intervenientes uma gestão mais eficaz no âmbito do funcionamento da **Zona Industrial – 2ª fase**, dotando a Câmara Municipal de um instrumento de controlo, de mobilização e incentivo das forças existentes, de sensibilização de outros órgãos públicos e de desbloqueamento de situações que impeçam ou dificultem as acções a desenvolver.

### **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, da Lei n.º 2/2007 de 15 de Janeiro, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro e posteriores alterações, alterado pelos Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e n.º 15/2002, de 22 de Fevereiro, e no âmbito da competência conferida pela alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º e alínea a) do n.º 7 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

## MUNICIPIO DO ENTRONCAMENTO

### Regulamento da Zona Industrial – 2ª fase

#### Artigo 2.º

##### Âmbito de aplicação

1 - O presente Regulamento visa estabelecer um conjunto de disposições gerais aplicáveis a todos os lotes que constituem a área empresarial designada por “Zona Industrial – 2ª Fase”, bem como às condições da sua alienação.

2 – A área de intervenção objecto deste Regulamento corresponde à indicada na planta de síntese do Loteamento Municipal nº 01/2004.

#### Artigo 3.º

##### Definições

Para efeitos do presente diploma entende-se por:

a) Área empresarial da Zona Industrial - 2ª Fase – Área territorialmente delimitada, da qual fazem parte diversos lotes destinados a actividades industriais, armazenagem, comércio e serviços, cujo estabelecimento visa a prossecução de objectivos de desenvolvimento industrial e empresarial integrados.

b) Entidade Gestora – a Câmara Municipal do Entroncamento na sua qualidade de promotor e proprietário inicial dos lotes e ainda de responsável pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como pela manutenção da área empresarial.

c) Adquirente do lote – entidade empresarial cujo objecto social se refere ao exercício de actividades industriais, armazenagem, comércio ou serviços, que tenha negociado com a Câmara Municipal a aquisição de um ou mais lotes na Área empresarial da Zona Industrial - 2ª Fase.

d) Contrato – negócio jurídico a outorgar com a Câmara Municipal no qual o adquirente do lote, através de compra e venda, adquire um ou mais lotes na Área empresarial da Zona Industrial - 2ª Fase.

e) Alvará de loteamento – documento emitido pela Câmara Municipal comprovativo do licenciamento da operação de loteamento e obras de urbanização.

f) Planta de síntese – peça desenhada onde se traduz graficamente as regras de ordenamento, zonamento e implantação definidas na operação de loteamento da Zona Industrial - 2ª Fase, nomeadamente o número de lotes e sua área, alinhamentos, implantação dos edifícios e áreas de construção.

## MUNICIPIO DO ENTRONCAMENTO

### Regulamento da Zona Industrial – 2ª fase

#### Artigo 4.º

##### Entidade gestora

1 - A gestão será feita pela Câmara Municipal do Entroncamento, que promoverá a gestão integrada e participada da Zona Industrial – 2ª fase, acautelando os interesses urbanísticos e ambientais subjacentes ao funcionamento desta área empresarial.

2 - A gestão poderá vir a ser feita, em alternativa, por uma empresa municipal, devidamente constituída para o efeito e mediante aprovação da Assembleia Municipal nos termos da lei.

## CAPÍTULO II

### Empresas a instalar

#### Artigo 5.º

##### Actividades que se podem instalar

1 - Nos lotes de terreno da área empresarial da Zona Industrial – 2ª Fase será permitida a instalação de actividades industriais e de armazenagem, bem como algumas actividades de serviços e comércio com características compatíveis com a lógica de funcionamento desta área.

2 – A admissão de outras actividades económicas carece de prévia aceitação por parte da Câmara Municipal.

3 – Pode a Câmara Municipal, fundamentadamente, rejeitar o pedido de instalação de uma actividade, em virtude de:

a) A actividade a exercer pelo candidato ser manifestamente incompatível ou inadequada com a lógica de funcionamento desta área empresarial.

b) A actividade a exercer pelo candidato ser susceptível de provocar danos ambientais significativos ou possuir características de perigosidade que ponham em causa a segurança da área empresarial.

## MUNICIPIO DO ENTRONCAMENTO

### Regulamento da Zona Industrial – 2ª fase

#### **CAPÍTULO III**

#### **Da construção nos lotes e protecção ambiental**

##### **Artigo 6.º**

##### **Edificabilidade nos lotes**

1 – As áreas máximas de implantação e de construção em cada um dos lotes que constituem esta área empresarial são as estipuladas na planta de síntese do Loteamento Municipal nº 01/2004.

2 – As áreas mínimas de estacionamento e verde dentro de cada lote serão as indicadas na planta de síntese do Loteamento Municipal nº 01/2004.

3 – As edificações terão que respeitar os alinhamentos definidos em relação aos arruamentos confinantes e as cotas de soleira, conforme definido na planta de síntese do Loteamento Municipal nº 01/2004.

4 – As edificações poderão ocupar mais do que um lote desde que sejam contíguos. Não será no entanto permitida a divisão dos lotes ou a constituição de propriedade horizontal nas edificações a realizar nos lotes.

5 – As edificações terão no máximo dois pisos.

6 – Nas faixas de protecção entre edifícios e entre estes e os limites do lote apenas serão autorizadas edificações de pequena altura, tais como portarias e postos de transformação.

7 – Poderá ser autorizada dentro da área de implantação com construção, a edificação de habitação destinada ao guarda ou pessoal de manutenção das instalações, cuja área não deverá exceder o menor dos seguintes valores: 10% da área de construção ou 140 m2.

##### **Artigo 7.º**

##### **Vedação do lote**

À vedação dos lotes serão aplicadas as regras definidas no Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação do Entroncamento, tanto em relação às confinantes com a via pública, como às entre os lotes.

## MUNICIPIO DO ENTRONCAMENTO

### Regulamento da Zona Industrial – 2ª fase

#### Artigo 8.º

##### Armazenamento de materiais a descoberto

1 – A armazenagem de materiais a descoberto deverá ficar condicionada aos locais previstos para esse fim no projecto de licenciamento.

2 – Os materiais armazenados deverão respeitar as condições de segurança e estar devidamente acondicionados e organizados de forma a não provocarem riscos nem conferirem impactes ambientais e visuais negativos. Assim não serão permitidos depósitos a descoberto de lixo, desperdícios e outros resíduos.

#### Artigo 9.º

##### Protecção ambiental

1 – As actividades a instalar deverão respeitar a legislação ambiental aplicável, quer no processo de licenciamento junto das entidades coordenadoras competentes, quer nas fases de construção, instalação e de funcionamento.

2 – A Câmara Municipal poderá não autorizar a instalação de unidades que, pela sua natureza ou dimensão, sejam grandes consumidoras de água ou fortemente poluidoras do ambiente, tanto por efluentes líquidos ou gasosos, como por resíduos sólidos ou ruído ambiental.

3 – As empresas serão responsáveis pelos danos causados a terceiros pelo funcionamento ineficaz dos seus sistemas anti-poluição, devendo a suspensão temporária desses sistemas implicar a suspensão da actividade industrial ou empresarial.

#### Artigo 10.º

##### Águas residuais

1 – As empresas que produzam efluentes líquidos só poderão fazer a sua descarga na rede de colectores municipais se esses efluentes cumprirem os valores indicados nos “Regulamentos de Descarga de Águas Residuais Industriais e de Águas Residuais Domésticas no Sistema de Drenagem Municipal do Concelho do Entroncamento” e demais legislação aplicável.

2 – As empresas deverão fazer prova que os métodos e sistemas de depuração a introduzir, se necessário com recurso a pré-tratamento, dão plena garantia da compatibilidade do efluente com o meio receptor.

## MUNICIPIO DO ENTRONCAMENTO

### Regulamento da Zona Industrial – 2ª fase

#### Artigo 11.º Emissão de gases

As empresas cuja actividade provoque a emissão de gases poluentes da atmosfera, deverão realizar o respectivo tratamento de modo a obedecer aos parâmetros estabelecidos na legislação aplicável.

#### Artigo 12.º Ruído

As empresas deverão tomar as necessárias providências de modo que a sua actividade dê cumprimento às disposições do Regulamento Geral do Ruído.

#### Artigo 13.º Resíduos sólidos

1 – As empresas são responsáveis, nos termos legais, pela gestão, recolha e destino final dos resíduos produzidos pela sua actividade.

2 – Não é permitida a deposição de resíduos industriais não equiparados a urbanos, conjuntamente com os resíduos sólidos urbanos, sendo os seus produtores responsáveis pela gestão e destino final a dar aos referidos resíduos.

3 – Deverá ser respeitada a legislação relativa aos óleos usados, sendo proibida a sua eliminação por processos de queima, bem como o seu lançamento no solo, linhas de água ou rede de esgotos.

#### Artigo 14.º Infraestruturas de apoio aos lotes

1 – A área empresarial dispõe de rede de energia eléctrica, rede de iluminação pública, rede de telecomunicações, rede de abastecimento de água, rede de drenagem de águas residuais e pluviais, rede viária, espaços verdes públicos e recolha de lixo não industrial.

2 – A execução e manutenção das infraestruturas urbanísticas são da responsabilidade da Câmara Municipal.

3 – Cada lote terá acesso às infraestruturas atrás referidas, nas seguintes condições:

a) A ligação e fornecimento de energia eléctrica deverá ser, pelo adquirente do lote, negociada, contratada e paga à entidade fornecedora.

## MUNICIPIO DO ENTRONCAMENTO

### Regulamento da Zona Industrial – 2ª fase

b) A ligação do lote às infraestruturas de telecomunicações, deverá ser, pelo adquirente do lote, negociada, contratada e paga à entidade fornecedora. A ligação deverá ser do tipo subterrânea.

c) A ligação do lote às redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e de esgotos pluviais domésticos deverá ser, pelo adquirente do lote, negociada, contratada e paga à Câmara Municipal. A empresa adquirente deverá observar a regulamentação e os procedimentos em vigor no município do Entroncamento no respeitante a estas infraestruturas.

4 – Todos os encargos que resultem dos trabalhos de ligação das infraestruturas são da responsabilidade do adquirente do lote.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **Condições de candidatura e de transmissão dos lotes**

##### **Artigo 15.º**

##### **Âmbito de aplicação**

As disposições constantes do presente capítulo aplicam-se à candidatura para a aquisição e à transmissão dos direitos de propriedade e posse sobre os lotes de terreno da Zona Industrial – 2ª fase do Entroncamento incluídos na área do Loteamento Municipal nº 01/2004, e destinados a actividades admitidas nesta área empresarial.

##### **Artigo 16.º**

##### **Processo de candidatura**

1 - A Câmara Municipal publicitará por um período de 30 dias, a abertura do processo de candidaturas ao lote ou lotes que estiverem em condições de serem alienados.

2 - Os interessados na aquisição de lotes apresentam a sua candidatura através de requerimento dirigido ao presidente da Câmara Municipal acompanhado de um Dossier de Candidatura, elaborado nos moldes constantes do Anexo I ao presente regulamento.

3 – Do referido dossier de candidatura deverá constar:

a) Declaração de aceitação das condições estipuladas no presente Regulamento.

## MUNICIPIO DO ENTRONCAMENTO

### Regulamento da Zona Industrial – 2ª fase

- b) Formulário de candidatura com a identificação da empresa, sua actividade empresarial ou curriculum dos promotores, principais clientes, fornecedores e parceiros, recursos humanos actuais e a criar.
- c) Memória descritiva e previsão económica do empreendimento.
- d) Dossier técnico do empreendimento, com referência às características e dimensão da construção, calendarização da sua execução, recursos necessários em termos de infraestruturas (água, electricidade, gás, ...), resíduos produzidos (aguas residuais, emissões gasosas, ruído, ...) bem como do seu tratamento e controle de poluição.
- e) Declarações comprovativas da situação perante a Segurança Social e Administração Fiscal.
- f) Outra informação complementar susceptível de valorização da candidatura, nomeadamente em termos de inovação tecnológica, ambiente, sistemas de qualidade, recomendações/pareceres de outras entidades/parceiros (clientes, fornecedores, instituições bancárias e de investimento, entidades públicas, associações empresariais, acções sociais ou de mecenato desenvolvidas, certificação/acreditação de sistemas de gestão da qualidade, ambiente e/ou segurança nas instalações actuais, projectos de ID&IT realizados).

#### Artigo 17.º

##### Processo de atribuição de lote

1 – As candidaturas apresentadas nos termos do artigo anterior, serão objecto de análise e decisão por parte da Câmara Municipal, que nomeará uma Comissão para obtenção de parecer técnico, que contribua para a formulação da sua decisão, nos termos do presente regulamento.

2 – Os objectivos gerais a observar na análise das candidaturas são:

- a) O interesse económico dos projectos empresariais a instalar.
- b) Criação de emprego, favorecendo o número de postos de trabalho destinados a mão-de-obra qualificada.
- c) Características e condições de instalação e laboração, tendo em conta os diversos aspectos da componente ambiental e de inovação tecnológica.
- d) Condições de viabilidade e solidez económico-financeiro do projecto e dos seus promotores.



## MUNICIPIO DO ENTRONCAMENTO

### Regulamento da Zona Industrial – 2ª fase

e) O assegurar a permanência da sua sede social no concelho.

3 – Durante a fase de análise poderá ser solicitada a apresentação de elementos complementares ao constante no dossier de candidatura, visando a obtenção de esclarecimentos para uma melhor avaliação dos méritos da candidatura.

#### Artigo 18.º

##### Deslocalização de empresas

As empresas actualmente instaladas no concelho em zonas de conflito com áreas habitacionais poderão ter acesso a um lote na Zona Industrial - 2ª. Fase, nos termos de protocolo a celebrar com a Câmara Municipal, mediante o qual se comprometem a encerrar as anteriores instalações na data do arranque da exploração da nova unidade na Zona Industrial – 2ª fase e a manter a sua sede no concelho do Entroncamento.

#### Artigo 19.º

##### Prazos

1 - Presume-se que os dossiers de candidatura se encontram devidamente instruídos se, no prazo de 30 dias, após a data em que foi recebido o mesmo, o interessado não tiver sido notificado de quaisquer deficiências que porventura se verifiquem, nem para fornecer esclarecimentos que a Câmara Municipal entenda necessários para a sua deliberação.

2 - A Câmara Municipal pronuncia-se definitivamente sobre o requerimento no prazo de 60 dias a partir da data de recepção do pedido ou da recepção dos documentos que, posteriormente, hajam sido juntos pelo requerente em cumprimento do previsto no número anterior.

3 - As decisões que envolvam o indeferimento ou o deferimento condicionado são sempre objecto de fundamentação detalhada, expressando claramente as razões da recusa ou as condições a observar que devem constar da notificação a fazer ao requerente, em sede de audiência de interessados.

## MUNICIPIO DO ENTRONCAMENTO

### Regulamento da Zona Industrial – 2ª fase

#### Artigo 20.º

##### Atribuição e condições de venda dos lotes

1 - A atribuição dos lotes será feita mediante hasta pública a realizar entre os interessados que apresentaram a respectiva candidatura. Só poderão concorrer à hasta pública os interessados cujo dossier de candidatura tenha sido admitido.

2 – Terminada a hasta pública, o arrematante liquidará 50% do valor do lote.

3 – A realização da escritura deverá ocorrer no prazo máximo de 30 dias após a data da hasta pública, altura em que deverão ser pagos pelo adquirente os restantes 50 % do valor do lote.

4 - A não realização da escritura por motivos imputáveis ao adquirente implica a perda das quantias já pagas. A Câmara Municipal poderá aceitar a prorrogação deste prazo por motivos devidamente justificados.

5 - Os lotes serão vendidos em propriedade plena.

6 – O presente Regulamento deverá ficar anexo à escritura de compra e venda, na qual deverá ficar expressa a menção do seu cumprimento pelos dois outorgantes.

#### Artigo 21.º

##### Preços

O preço de cada um dos lotes será definido previamente pela Câmara Municipal tendo em consideração os custos do terreno e das infraestruturas, bem como a política de preços que tenha sido definida.

#### Artigo 22.º

##### Cessão da posição contratual

1 - Até à realização da escritura os adquirentes dos lotes não podem ceder a sua posição, excepto se a Câmara Municipal assim o autorizar.

2 – A obtenção da autorização por parte da Câmara Municipal, com vista a uma eventual cessão da posição contratual, dependerá da apreciação do pedido apresentado pelo adquirente, o qual deverá conter além da identificação do cessionário e da fundamentação da cessão, todos os elementos do dossier de candidatura anteriormente apresentado que sejam modificados.

## MUNICIPIO DO ENTRONCAMENTO

### Regulamento da Zona Industrial – 2ª fase

#### CAPÍTULO V

#### Da construção nos lotes e sua transmissão

##### Artigo 23.º

##### Normas aplicáveis

As edificações a construir nos lotes abrangidos pelo presente Regulamento, além das normas técnicas e regulamentares aplicáveis, deverão obedecer ao estipulado no Loteamento Municipal nº 01/2004, bem como às regras aplicáveis definidas no Plano Director Municipal e ainda às disposições atrás referidas no Capítulo III.

##### Artigo 24.º

##### Prazos

1 – O projecto das edificações a levar a efeito no lote deverá ser apresentado, devidamente instruído, no prazo de 180 dias, a contar da data de celebração da escritura.

2 – Na fase de aprovação do projecto deverão ser observados os prazos fixados no Dec-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro e posteriores alterações.

3 – O prazo máximo para a execução das obras deverá ser de 24 meses após a emissão da respectiva licença (ou aceitação de comunicação prévia), devendo após a sua conclusão ser de imediato ser solicitada a autorização de utilização e licença de exploração.

4 – No prazo de 3 meses após a obtenção da autorização de utilização e licença de exploração para o edifício, deverá iniciar-se a actividade empresarial.

5 – Os prazos referidos nos nºs anteriores poderão ser prorrogados pela Câmara Municipal mediante apresentação de pedido devidamente fundamentado dos adquirentes dos lotes.

##### Artigo 25.º

##### Utilização dos lotes

1 – Os adquirentes dos lotes não podem arrendar ou permitir a utilização a terceiros, do lote e das edificações nele construídas, sem prévia autorização por parte da Câmara Municipal.

## MUNICIPIO DO ENTRONCAMENTO

### Regulamento da Zona Industrial – 2ª fase

2 - A alteração de utilização do lote e das edificações nele construídas, para uso diferente do aprovado no processo de candidatura e no projecto aprovado, carece de prévia autorização por parte da Câmara Municipal.

3 – As alterações referidas nos números anteriores, deverão ser previamente requeridas, anexando os elementos necessários ao esclarecimento da pretensão, com características semelhantes aos apresentados no dossier de candidatura previsto no artigo 17º. A Câmara Municipal terá um prazo de 45 dias para se pronunciar.

#### Artigo 26.º Transmissões

1 – A transmissão onerosa ou gratuita de lotes, dos edifícios implantados nos lotes, carece de autorização da Câmara Municipal.

2 – O pedido de autorização da transmissão deverá ser instruído com os elementos necessários à sua análise, designadamente, identificação do novo adquirente, condições da transmissão e declaração do novo adquirente em como mantém a utilização e as condições de exploração aprovadas para o lote.

3 – Havendo transmissão de qualquer empresa a favor de um terceiro, obriga-se aquela a dar conhecimento do presente Regulamento ao terceiro, sendo condição de eficácia da transmissão que a aplicação de todas as disposições deste Regulamento se transmita também.

4 – Caso a transmissão implique a alteração da utilização aprovada para as instalações, deverão ser apresentados com o pedido de autorização por parte da Câmara, um conjunto de elementos necessários ao esclarecimento da pretensão, com características semelhantes aos apresentados no dossier de candidatura previsto no artigo 17º.

5 – A autorização da transmissão por parte da Câmara apenas poderá ser recusada com o fundamento de a actividade pretendida não ser compatível com o previsto para esta área empresarial, de acordo com o estabelecido no Capítulo II, do presente Regulamento, ou por prejudicar de um modo significativo os pressupostos estabelecidos quando da aceitação da candidatura inicial.

6 - A Câmara Municipal terá um prazo de 45 dias para se pronunciar, em relação aos requerimentos referidos nos números anteriores.

## MUNICIPIO DO ENTRONCAMENTO

### Regulamento da Zona Industrial – 2ª fase

7 – A Câmara Municipal poderá, em qualquer transmissão ou cedência dos lotes ou seu edifícios, usar do direito de preferência.

8 – O direito de preferência previsto no número anterior será exercido de acordo com o previsto nos artigos 414º a 423º do Código Civil.

#### CAPÍTULO VI

##### Incumprimento e reversão

##### Artigo 27.º

##### Reversão

1 – O não cumprimento por parte do adquirente dos prazos previstos no artigo 24º do presente Regulamento, ou a infracção ao disposto no artigo 25º, determinarão a reversão dos lotes de terreno e das edificações ou benfeitorias neles realizadas, a favor da Câmara Municipal, sem direito a qualquer indemnização, salvo motivo de força maior, devidamente justificado e aceite por esta entidade.

2 – As condições de exercício do direito de reversão pela Câmara Municipal deverão constar expressamente no título constitutivo a celebrar com o adquirente e deverá ser registada.

#### CAPÍTULO VII

##### Disposições finais

##### Artigo 28.º

##### Aplicação do Regulamento

1 - As disposições do presente Regulamento em caso algum dispensam o cumprimento de toda a legislação aplicável a cada caso concreto de unidade a instalar na zona e às respectivas actividades.

2 - As situações jurídicas não previstas neste Regulamento serão solucionadas pelas disposições legais subsidiariamente aplicáveis.

3 – As lacunas e dúvidas de interpretação do presente Regulamento serão integradas pelo recurso às normas legais aplicáveis, interpretadas e resolvidas pela Câmara Municipal de Entroncamento.

## MUNICIPIO DO ENTRONCAMENTO

### Regulamento da Zona Industrial – 2ª fase

4 - O Tribunal Judicial da Comarca de Entroncamento é o órgão territorialmente competente para as soluções de conflitos entre as partes.

Artigo 29.º  
Entrada em vigor

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