

MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA

Regulamento n.º 155/2023

Sumário: Aprova o Regulamento da Zona de Indústria Ligeira de Grândola.

Regulamento da Zona de Indústria Ligeira de Grândola

Nota Justificativa

De acordo com o disposto no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, os regulamentos são aprovados com base num projeto, acompanhado de uma nota justificativa fundamentada, que deve incluir uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas.

No que se refere à ponderação dos custos e benefícios, cumpre salientar que as normas previstas neste regulamento terão em conta os custos associados à aquisição dos terrenos, constituição do loteamento e construção e manutenção das infraestruturas e os benefícios, materiais e imateriais.

Os benefícios materiais correspondem, em geral, à diferença entre o custo de aquisição do terreno acrescido do custo das infraestruturas (loteamento e acessos) deduzido o valor médio de venda dos lotes do respetivo loteamento; os benefícios de dimensão imaterial, como a criação de emprego, promoção do empreendedorismo e modernização empresarial e tecnológica, bem como, fixação de famílias e jovens no concelho, apresentam valor relevante, mas de difícil quantificação.

O presente regulamento pretende estabelecer regras e critérios que disciplinem a alienação dos terrenos industriais (lotes) infraestruturados propriedade do Município, por forma a garantir as finalidades que estiveram na génese da criação da própria ZIL e, complementarmente, as regras a que se encontram adstritos os seus utilizadores.

A implementação deste regulamento tem por objetivo subjacente a criação de um quadro de obrigações, deveres e garantias entre os intervenientes, por forma a dar continuidade, no espaço e no tempo, à filosofia, aos objetivos gerais e à estratégia preconizada para a Zona de Indústria Ligeira, que levaram ao forte investimento por parte do Município de Grândola, na sua criação e promoção.

Em face de tais objetivos e do elevado investimento público envolvido, este regulamento pretende também dotar o Município de Grândola de mecanismos de segurança e atuação, quer ao nível do controlo prévio dos projetos, quer da efetiva construção e instalação na Zona de Indústria Ligeira de Grândola das unidades industriais e atividades, por forma a salvaguardar aqueles objetivos e investimento, procurando evitar também situações de especulação imobiliária ou de injustiça entre os projetos ali instalados.

Pretende ainda, de uma forma muito clara, definir um quadro de responsabilidades de atuação e relacionamento para as empresas em processo de instalação ou já instaladas, pelo qual estas se têm de reger, no âmbito, da convivência económica e social decorrente da sua instalação na Zona de Indústria Ligeira.

Assim, no uso da competência prevista pelos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa e, nos termos da alínea ee) e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Câmara Municipal aprovou, em reunião ordinária realizada em 27/10/2022, o Regulamento da Zona de Indústria Ligeira de Grândola, sendo posteriormente aprovado pela Assembleia Municipal, na sessão ordinária de 16/12/2022.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto nos artigos 241.º da Constituição da República Portuguesa, 25.º, n.º 1, alínea g), e 33.º, n.º 1, alíneas k) do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e procede ao exercício das atribuições previstas na alínea m) do n.º 2 do artigo 23.º do mesmo diploma legal.

Artigo 2.º

Âmbito e objeto

O presente regulamento estabelece as regras e os critérios que regem a alienação, transmissão e utilização de lotes, localizados na Zona de Indústria Ligeira de Grândola, adiante abreviadamente designada por ZIL, bem como, os inerentes ónus e obrigações.

Artigo 3.º

Delegação de competências

Sem prejuízo das limitações legais, as competências que neste Regulamento se encontrem conferidas à Câmara Municipal de Grândola podem ser delegadas no Presidente da Câmara Municipal, com faculdade de subdelegação nos Vereadores e nos dirigentes das unidades orgânicas.

Artigo 4.º

Princípios gerais

1 — O regime estabelecido no presente Regulamento rege-se pelos seguintes princípios gerais, coincidentes na sua globalidade, com os objetivos visados com a criação da ZIL:

- a) Fomentar a criação de emprego e fixação da população;
- b) Promover o desenvolvimento local e regional de forma sustentada e ordenada;
- c) Fomentar o desenvolvimento e ordenamento industrial e empresarial;
- d) Estimular a reestruturação e diversificação dos setores de atividades já implementados no Concelho;
- e) Apoiar novas iniciativas empresariais;
- f) Proteger o investimento feito na urbanização e infraestruturação realizado e/ou a realizar;
- g) Apoiar e promover o desenvolvimento de projetos e ideias de negócio;
- h) Salvaguardar o investimento das empresas em instalação ou instaladas.

2 — A Zona de Indústria Ligeira de Grândola (ZIL) constitui, nos termos do Plano de Urbanização de Grândola (PU) e respetivos loteamentos, um espaço de atividades económicas destinado a unidades industriais, atividades complementares de armazenagem e serviços de apoio, unidades de armazenagem com exposição, oficinas, serviços e comércio.

3 — Serão consideradas de relevante interesse municipal as candidaturas que observem algum dos seguintes pressupostos:

- a) Interesse económico que representa para o concelho o projeto empresarial a instalar e as respetivas condições de viabilidade;
- b) Relevância do número de postos de trabalho a criar;
- c) Condições e características de instalação e laboração;



- d) Deslocação de empresas com sede no concelho para a ZIL;
- e) Que, para além da prevenção ambiental obrigatória para cada tipo de projeto, possuam outras e adicionais características de preservação ambiental.

Artigo 5.º

Setores de atividade

1 — Serão aceites, em função da disponibilidade dos lotes e das suas características específicas, nomeadamente empresas dos seguintes setores de atividade:

- a) Indústria transformadora;
- b) Indústria da aeronáutica;
- c) Indústrias Tecnológicas;
- d) Agroindustrial;
- e) Transportes, armazenagem e logística;
- f) Comércio por grosso e a retalho;
- g) Atividades de construção;
- h) Serviços;
- i) Quaisquer outros considerados de interesse para o município, designadamente, que promovam novas tecnologias e indústrias limpas.

2 — A admissão de qualquer atividade económica carece, no entanto, de aprovação prévia por parte da Câmara Municipal, podendo ser fundamentadamente rejeitada, designadamente em virtude de:

- a) A atividade a desenvolver pela empresa candidata ser manifestamente incompatível com a lógica de funcionamento da ZIL e os seus princípios gerais;
- b) A atividade a desenvolver ser suscetível de gerar danos ambientais significativos;
- c) Se antever que a atividade a desenvolver possa gerar conflitos entre utilizadores, dificuldades de funcionamento ou dano significativo nas infraestruturas da ZIL.

CAPÍTULO II

Alienação de Lotes

SECÇÃO I

Candidatura

Artigo 6.º

Processo de candidatura

1 — A Câmara Municipal publicitará no sítio da internet do Município www.cm-grandola.pt e em Editais, por um período de 30 (trinta) dias, a abertura do processo de candidaturas à aquisição de lote ou lotes da ZIL a alienar pelo Município de acordo com o respetivo programa, do qual deverá constar o preço base e demais requisitos definidos nos artigos 8.º, 9.º e 10.º do presente regulamento. Com a abertura daquele processo será dado conhecimento do programa do procedimento da hasta pública.

2 — Os candidatos à aquisição, de um ou mais lotes, deverão apresentar, por escrito, à Câmara Municipal essa intenção, devendo juntar os seguintes elementos:

- a) Identificação completa do candidato e promotor do investimento, área de investimento pretendida e indicação do(s) lote(s), caso seja compatível com a área pretendida;
- b) Memória descritiva e justificativa do projeto que se propõem desenvolver, demonstrando o cumprimento dos parâmetros para avaliação e atribuição, fixados neste Regulamento e no programa do procedimento;

c) Quaisquer outros elementos e informações que os interessados considerem relevantes e que contribuam para a valorização da candidatura.

3 — A candidatura, instruída nos termos do número anterior, será objeto de análise num prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do termo da publicitação referida no n.º 1, por um Júri designado e constituído para o efeito, nos termos do artigo seguinte.

4 — Após análise, tendo por base os critérios fixados nos artigos 8.º, 9.º e 10.º do presente Regulamento e no programa, o Júri nomeado nos termos do artigo seguinte, elabora uma proposta fundamentada com indicação dos candidatos a admitir e excluir, que deverá ser submetida à apreciação e aprovação da Câmara Municipal.

Após deliberação, os candidatos serão notificados nos termos e para os efeitos do artigo 102.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo.

5 — Após aceitação das candidaturas e sempre que se verifique a existência de mais do que um interessado na aquisição de cada um dos lotes em concurso, a alienação destes lotes será realizada por hasta pública, nos termos do artigo 12.º e seguintes do presente regulamento, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da aceitação das candidaturas.

Artigo 7.º

Júri de avaliação das candidaturas

O Presidente da Câmara Municipal nomeará um júri para a avaliação das candidaturas à aquisição do(s) lote(s), constituído por número ímpar de elementos que atribuirá às candidaturas uma pontuação, nos termos dos critérios estabelecidos e descritos no artigo 9.º

Artigo 8.º

Preço

O preço base dos lotes, devidamente fundamentado com base em critérios, como a área do lote, custo do terreno e das infraestruturas, os benefícios e os fins visados, será previamente determinado pelo Município, no momento da abertura do processo de candidatura.

Artigo 9.º

Critérios de análise das candidaturas

A análise das candidaturas deve assentar nos seguintes critérios, de acordo com a descrição constante do artigo seguinte:

- a) Criação de emprego e valorização de recursos humanos;
- b) Valorização da estrutura económica e empresarial do Concelho;
- c) Localização da sede da empresa;
- d) Ambiente e condições de trabalho.

Artigo 10.º

Descrição dos critérios

1 — Cada critério terá a seguinte descrição:

a) Criação de emprego e valorização de recursos humanos:

i) Criação de 25 ou mais postos de trabalho, com recurso a mão-de-obra preferencialmente do concelho, ou qualificada;

ii) Criação de 10 a 24 postos de trabalho, com recurso a mão-de-obra preferencialmente do concelho, ou qualificada;

iii) Criação até 9 postos de trabalho, com recurso a mão-de-obra, preferencialmente do concelho, ou qualificada;

iv) Criação de zero postos de trabalho;

b) Valorização da estrutura económica e empresarial do Concelho:

i) Atividade a desenvolver que utilize matérias-primas locais ou regionais;

ii) Projetos orientados para as novas tecnologias;

iii) Capacidade de internacionalização e exportação;

c) Localização da Sede no Concelho de Grândola:

i) Sede no Concelho de Grândola;

ii) Sede no Litoral Alentejano;

iii) Sede no Alentejo;

iv) Sede em Portugal;

v) Sede em qualquer outro local da U.E.;

vi) Sede fora da U.E.;

d) Impacto ambiental e condições de trabalho:

i) Indústrias instaladas em zonas urbanas que pretendam deslocalizar os seus estabelecimentos para a zona industrial, com ganhos ambientais significativos;

ii) Empresas cujo impacto ambiental seja neutro, dispondo de condições adequadas à atividade que executam;

iii) Empresas cujo impacto ambiental não seja neutro, mas disponham de meios e condições adequadas à atividade que executam e aptas a neutralizar possíveis impactos negativos;

iv) Empresas em que o impacto ambiental não seja neutro, mas que os seus efeitos sejam passíveis de tratamento no âmbito das capacidades do município e que disponham de condições de trabalho aceitáveis para a atividade que executam.

2 — A concreta ponderação de cada critério será fixada pela Câmara Municipal, para cada procedimento de abertura de candidaturas à alienação de lotes tendo sempre em consideração a valorização da estrutura económica e empresarial do concelho, a criação de emprego e a valorização de recursos humanos, e será devidamente publicitada no processo de abertura de receção de candidaturas.

SECÇÃO II

Alienação

Artigo 11.º

Procedimento de alienação

1 — O procedimento regra para a alienação dos lotes é a hasta pública, na qual participarão os interessados que tiveram a sua candidatura admitida.

2 — Excecionalmente, por razões de relevante interesse público devidamente fundamentado, pode o Município, proceder à alienação de lotes, diretamente a pessoas singulares ou coletivas, mediante procedimento de ajuste direto.

3 — Sempre que se verifique a existência de apenas um candidato admitido nos termos do artigo 6.º do presente regulamento, poderá igualmente a Câmara Municipal proceder à alienação por ajuste direto, pelo valor base definido para o(s) respetivo(s) lote(s).

SUBSECÇÃO I

Hasta Pública

Artigo 12.º

Hasta pública

1 — As regras/condições da hasta pública serão publicitadas juntamente com a abertura do procedimento de candidatura.

2 — No programa da hasta pública, entre outros, são identificados os lotes e a sua localização, o valor base das propostas para cada lote, os impostos, outros encargos e despesas devidos, as formas e prazo de pagamento admitidas, as atividades permitidas em cada lote, o prazo de início e de conclusão da construção a erigir no lote e eventuais prorrogações, o prazo de início de laboração/atividade e de manutenção desta, o local e data para apresentação de propostas e, bem assim, o local data e hora da praça, e a indicação de outros elementos considerados relevantes.

3 — A praça é dirigida por uma Comissão, nomeada pelo Senhor Presidente da Câmara, composta por três funcionários, sendo presidente o de categoria superior.

4 — No mais não expressamente previsto no presente normativo e no subsequente ou no programa da hasta pública, aplicar-se-á subsidiariamente, o Decreto-Lei n.º 280/2007 de 7 de agosto, na sua versão atual (Regime Jurídico do Património Imobiliário Público).

Artigo 13.º

Caução e princípio de pagamento

1 — Com a atribuição provisória do lote, em hasta pública, o adjudicatário provisório, deverá proceder, de imediato, ao depósito na Tesouraria Municipal do valor correspondente a 25 % do valor da adjudicação.

2 — O remanescente será pago no ato da escritura pública ou, se o programa o permitir e o candidato o requerer fundamentadamente, no máximo de 12 (doze) prestações mensais sucessivas, sem juros, vencendo-se a primeira no último dia útil do mês subsequente e as restantes no último dia de cada um dos meses seguintes. A falta de pagamento de uma prestação importa o vencimento de todas, nos termos do artigo 781.º do Código Civil.

SUBSECÇÃO II

Ajuste Direto

Artigo 14.º

Ajuste direto

1 — Quando se verifique qualquer das circunstâncias indicadas nos n.ºs 2 ou 3 do artigo 11.º pode ser adotado o procedimento por ajuste direto.

2 — Após comunicação da aceitação da candidatura, o interessado deverá proceder, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, ao depósito na Tesouraria Municipal do valor correspondente a 25 % do valor da adjudicação, o qual será considerado no contrato-promessa a celebrar como sinal e início de pagamento do preço.

3 — Efetuado o depósito e apresentados os documentos necessários à celebração do contrato-promessa, este deverá ser outorgado no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, no local, data e hora que for notificado pelo município ao adjudicatário, por carta registada com aviso de receção, presumindo-se esta recebida decorridos 5 (cinco) dias do seu envio para a morada por este indicada no procedimento, ainda que não reclamada.

4 — O remanescente será pago no ato da escritura pública ou, se o candidato o requerer fundamentadamente, no máximo de 12 (doze) prestações mensais sucessivas, vencendo-se a

primeira no último dia útil do mês subsequente ao deferimento das prestações e as restantes no último dia de cada um dos meses seguintes. A falta de pagamento de uma prestação implica o vencimento imediato das restantes.

5 — Com a realização da escritura de compra e venda deverá ser paga pelo adquirente a parte do preço que ainda se mostrar em dívida.

Artigo 15.º

Contrato-promessa/escritura

1 — Do contrato-promessa relativo à alienação dos lotes deve constar, nomeadamente:

- a) A identificação dos outorgantes e do(s) lote(s) prometidos vender/comprar;
- b) O tipo de atividade empresarial a instalar;
- c) O preço total de venda, condições e forma de pagamento;
- d) As demais obrigações decorrentes do presente regulamento, nomeadamente, obrigação de cumprir os prazos de construção e de início de atividade previstos no artigo 24.º e consequências do seu incumprimento;
- e) Os ónus incidentes sobre o lote, reserva de propriedade e direito de preferência.

2 — Na escritura de compra e venda deverão figurar expressamente, entre outras, as seguintes menções:

- a) Valor do terreno conforme o indicado no n.º 1 do presente artigo e o fim a que se destina;
- b) Dever de cumprimento do presente regulamento, do regulamento dos loteamentos da Zona de Indústria Ligeira de Grândola e do Plano de Urbanização de Grândola, bem como dos regulamentos municipais e demais legislação aplicável em vigor;
- c) Obrigação de cumprir os prazos previstos no artigo 24.º do presente regulamento;
- d) As demais obrigações decorrentes do presente regulamento, nomeadamente, obrigação de cumprir os prazos de construção e início de atividade previstos no artigo 24.º e consequências do seu incumprimento;
- e) Os ónus incidentes sobre o lote, reserva de propriedade e direito de preferência.

3 — A escritura pública de compra e venda do lote será realizada nos 30 (trinta) dias seguintes à admissão do projeto de edificação e no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a celebração do contrato-promessa de compra e venda ou, sendo caso disso, no prazo indicado no programa da Hasta Pública, em local, data e hora a notificar pelo Município ao promitente-comprador, por carta registada com aviso de receção.

4 — A não celebração da escritura, por facto imputável ao promitente-comprador/adjudicatário, importa incumprimento definitivo do contrato-promessa e, no caso de hasta pública, que fique sem efeito a adjudicação provisória ou definitiva, implicando em qualquer caso a perda dos montantes entregues ao Município a título de sinal ou caução, bem como, a perda de todos e quaisquer direitos.

Artigo 16.º

Despesas

1 — Todas despesas inerentes ao contrato-promessa e à escritura de compra e venda constituem encargos dos adquirentes dos lotes, nomeadamente o pagamento de impostos — Imposto Municipal sobre transações onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto de Selo (IS), os emolumentos notariais relativos à outorga da escritura pública de compra e venda e os encargos registrais e matriciais com o registo predial e inscrição matricial posteriores à celebração da escritura.

2 — Os adquirentes dos lotes obrigam-se, ainda, a cumprir todas as obrigações fiscais que decorram do contrato e necessárias à formalização da escritura e respetivo registo.

Artigo 17.º

Obrigações de comunicação e registo

1 — A aquisição do(s) lote(s) deverá ser comunicada à Autoridade Tributária e o registo de aquisição do(s) lote(s) efetuado, tudo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a outorga da respetiva escritura.

2 — Devem ser, igualmente, registados todos os ónus ou encargos que incidam sobre os lotes e construções que decorram dos instrumentos de gestão territorial em vigor no concelho e/ou da escritura de compra e venda e do presente Regulamento.

CAPÍTULO III

Condições de Instalação na ZIL

Artigo 18.º

Aquisição e utilização de lotes

1 — A aquisição e utilização de lotes na ZIL ficam condicionadas ao estrito cumprimento das normas e obrigações constantes do presente Regulamento, do Plano de Urbanização de Grândola (PU), do regulamento dos Loteamentos, bem como ao integral e pontual cumprimento do processo de candidatura e do processo de licenciamento da atividade.

2 — Os adquirentes dos lotes não poderão alienar, arrendar ou permitir a utilização dos lotes, das construções ou instalações nelas implantadas para fins diferentes daqueles que foram aprovados nas candidaturas, salvo se, para o efeito, forem devidamente autorizados pela Câmara Municipal.

3 — Em caso de transmissão da propriedade ou uso por terceira pessoa, mantêm-se todas as obrigações decorrentes do presente regulamento, nomeadamente as respeitantes ao processo de instalação e laboração da atividade.

4 — Para comprovação da efetiva laboração da empresa, poderá a Câmara Municipal solicitar aos adquirentes a documentação que entender necessária, designadamente, cópia da declaração IRC — Mod. 22 e Informação Empresarial Simplificada — IES.

Artigo 19.º

Cessão da posição contratual e alterações ao uso

1 — Até à realização da escritura, os adquirentes dos lotes não podem ceder a sua posição, exceto com a autorização expressa da Câmara Municipal.

2 — Para efeitos da autorização referida no número anterior, deve o adquirente requerer autorização, por escrito, à Câmara Municipal, fundamentando o pedido e identificando o cessionário e respetivas condições da cessão.

3 — A requerimento, devidamente fundamentado pelo interessado, pode a Câmara Municipal autorizar a mudança de uso do lote, de entre aquele permitidos.

Artigo 20.º

Reserva de Propriedade e preferência

1 — Os lotes serão vendidos sob em regime de propriedade plena, ficando sujeitos a reserva de propriedade a favor do Município de Grândola, até final do 10.º ano de funcionamento da atividade instalada no respetivo lote.

2 — A reserva de propriedade não é oponível às entidades financiadoras do projeto com garantia hipotecária registada sobre o prédio.

3 — Na escritura de compra e venda será estabelecido um pacto de preferência, com eficácia real. O comprador assume a obrigação de dar preferência, ao Município de Grândola, quando pretenda alienar o lote, e/ou as eventuais construções nele erigidas.

Artigo 21.º

Resolução por incumprimento

1 — O não cumprimento pontual por parte do adquirente do lote, de qualquer das obrigações estabelecidas no presente regulamento, designadamente o incumprimento dos prazos de construção ou início de atividade estabelecidos no artigo 24.º do presente regulamento, confere à Câmara Municipal o direito de resolver o contrato, nos termos legais (nomeadamente, dos artigos 432.º a 436.º e 289.º n.º 1 e 290.º, todos do Código Civil).

2 — A resolução opera mediante simples notificação do Município ao adquirente, através de carta registada com aviso de receção, reintegrando o lote e as benfeitorias nele implantadas, o domínio privado do Município de Grândola, devendo estes ser entregues de imediato livres e desocupados de pessoas e bens.

3 — Operada a resolução e não entregue o lote, será devida a título de cláusula penal, a quantia correspondente a 20 % do preço pago pelo lote, por cada mês ou fração deste, de atraso na entrega.

4 — A resolução, não confere o direito ao adquirente à restituição das quantias pagas pelo lote, nem qualquer compensação ou direito de retenção pelas benfeitorias realizadas, salvo se tiver sido edificada construção que se encontre em fase de conclusão, ou seja, detentora de autorização de utilização, o adquirente, terá direito a uma compensação equivalente a 80 % do valor de construção e do valor pago pelo lote, a determinar por peritos nomeados para o efeito.

5 — Para efeitos do número anterior, com a resolução, o Município notificará o proprietário do lote para a realização da peritagem conjunta, sendo que, cada uma das partes nomeia um perito e o terceiro perito é nomeado pelos outros dois.

6 — É igualmente aplicável o disposto nos números antecedentes, quando, no prazo correspondente ao processo de instalação e depois de iniciada a laboração, se verifique a cessação ou suspensão desta por período igual ou superior a 12 (doze) meses, sem que o proprietário e/ou a entidade exploradora tenha previamente comunicado ou posteriormente apresentado à Câmara Municipal, fundada justificação acompanhada de um plano de recomeço de laboração e este seja aceite pela Câmara Municipal.

7 — Considera-se cessação ou suspensão da atividade, a não manutenção de postos de trabalho, o encerramento sistemático em horário de funcionamento, a não apresentação de declaração de início de atividade e/ou a apresentação da cessação de atividade.

Artigo 22.º

Permuta

1 — Poderá ser permitida a permuta de lotes, desde que previamente requerida à Câmara Municipal e por esta autorizada e mantido o uso permitido.

2 — O requerimento, devidamente fundamentado, deve ser acompanhado da documentação entregue para aquisição do lote e com planta a indicar os lotes que se pretendem permutar, respetiva área e uso.

Artigo 23.º

Isenção e reduções de taxas e licenças

A Câmara Municipal poderá proceder à redução total ou parcial do valor das taxas camarárias ou à sua isenção, nos termos do respetivo regulamento, desde que a atividade a desenvolver tenha um impacto relevante na economia do Concelho.



Artigo 24.º

Licenciamento, construção e laboração

1 — Após a assinatura do contrato-promessa, o promitente adquirente terá um prazo máximo de 6 (seis) meses para submeter o projeto das instalações a controlo urbanístico, podendo, em caso devidamente fundamentado, a Câmara Municipal, autorizar a prorrogação do prazo por mais três meses.

2 — As construções a erigir no lote deverão iniciar-se no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, contados a partir da data da assinatura do contrato-promessa de compra e venda ou da escritura pública podendo, este ser prorrogado por mais seis meses, a requerimento do proprietário devidamente fundamentado, devendo a obra ficar concluída e em condições de utilização, no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, a contar da emissão da licença de construção.

3 — Para os efeitos do disposto no número anterior, apenas se considera a obra concluída com o cumprimento integral do projeto de construção, incluindo a completa execução dos arranjos exteriores que deverão obedecer ao projeto aprovado.

4 — A atividade económica, para tal se entendendo o pleno e efetivo funcionamento da unidade que a empresa se obriga a instalar no lote, deverá iniciar-se, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data de emissão da autorização de utilização ou do licenciamento do SIR.

CAPÍTULO IV

Disposições Finais e Complementares

Artigo 25.º

Dúvidas e omissões

Quaisquer omissões e dúvidas relativas à interpretação e aplicação do presente Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal de Grândola, com observância da legislação em vigor.

Artigo 26.º

Revisão

As disposições constantes do presente regulamento serão objeto de revisão ou alteração sempre que Município o entenda conveniente.

Artigo 27.º

Norma revogatória

1 — Com a entrada em vigor do presente Regulamento considera-se revogado o anterior Regulamento de Atribuição de Lotes da Zona de Indústria Ligeira de Grândola.

2 — Excetuam-se do disposto no número anterior todos os deveres e obrigações assumidos pelos proprietários ao abrigo do anterior Regulamento da Zona de Indústria Ligeira de Grândola, sendo este aplicável aos factos e omissões praticados na sua vigência.

Artigo 28.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entrará em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

10 de janeiro de 2023. — O Presidente da Câmara, *António de Jesus Figueira Mendes*.

ANEXO I

Coutilização da ZIL

Artigo 1.º

Âmbito e objetivos

1 — O presente capítulo estabelece as normas gerais de acesso, instalação e utilização da Zona de Indústria Ligeira e aplica-se às empresas instaladas e a instalar na ZIL, as quais devem cumprir e fazer cumprir por terceiros que se desloquem às suas instalações.

2 — O presente capítulo não desvincula a responsabilidade das empresas instaladas na ZIL quanto ao cumprimento das disposições legais e outras a que estejam obrigadas.

3 — O capítulo tem como objetivo:

- a) Assegurar a transparência do processo de acesso, instalação e utilização das instalações e espaços comuns da ZIL;
- b) Promover a qualificação e o adequado funcionamento da ZIL, assegurando o respeito pelas condições de instalação;
- c) Favorecer a qualificação das empresas instaladas através da promoção da qualidade dos espaços que ocupam;
- d) Minimizar os impactes ambientais resultantes das atividades empresariais instaladas.

Artigo 2.º

Poderes de fiscalização

Assiste ao Município de Grândola, o direito de fiscalização, para verificação do cumprimento das normas do presente regulamento, bem como o direito de acionar os meios adequados, sempre que, por razões do seu incumprimento e devidamente fundamentado, esteja ameaçado o interesse público.

Artigo 3.º

Infraestruturas públicas

1 — As infraestruturas da ZIL são constituídas por:

- a) Acessos e arruamentos comuns, bem como a respetiva sinalização;
- b) Parques de estacionamento comuns;
- c) Redes de distribuição de água, gás, eletricidade e telecomunicações e respetivos ramais;
- d) Redes de drenagem de águas residuais urbanas, de drenagem de águas pluviais e respetivos ramais;
- e) Equipamentos de interesse coletivo (iluminação exterior, sinalização e contentores para deposição de resíduos);
- f) Espaços verdes comuns.

2 — As infraestruturas são executadas e disponibilizadas pelo Município de Grândola, sem prejuízo da intervenção de entidades terceiras, desde que devidamente autorizadas pela Câmara Municipal, designadamente, as prestadoras de serviços públicos.

Artigo 4.º

Condições de conservação e manutenção das 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 em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
- c) Manter sempre devidamente tratados os espaços verdes no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
- d) Preservar permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote;
- e) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos em condições de higiene e salubridade, cumprindo as regras estabelecidas pelo Município de Grândola;
- f) Gerir, no cumprimento da legislação e regulamentação aplicável, os resíduos gerados no interior das instalações fabris, promovendo um ambiente sadio e ecologicamente equilibrado;
- g) A carga e descarga de mercadorias, subprodutos e resíduos ou depósito de materiais deverá ser efetuado no interior de cada lote, de modo a evitar a deposição de materiais que possam ser arrastados para o exterior do lote e afete a funcionalidade das redes, nomeadamente vias e coletores pluviais.

Artigo 5.º

Condicionamentos infraestruturais

1 — As ligações à rede de infraestruturas da Zona de Indústria Ligeira constituem encargos dos seus proprietários e deverão ser requeridas, diretamente por aqueles às entidades competentes a quem deverão pagar os custos de instalação, utilização e consumo.

2 — Sempre que os serviços públicos de abastecimento de água, drenagem de águas residuais urbanas e drenagem de águas pluviais se considerem disponíveis, nos termos do Regulamento do Serviço de Abastecimento Público de Água do Município de Grândola e do Regulamento da Prestação do Serviço de Saneamento de Águas Residuais Urbanas do Município de Grândola, os proprietários dos prédios existentes ou a construir são obrigados a solicitar a ligação da rede predial à rede de distribuição pública e a requerer a execução do respetivo ramal de ligação.

3 — Os lotes que necessitem de alimentação elétrica com potência igual ou superior a 50 kVA deverão prever a construção de um espaço próprio para a instalação de um posto de transformação privativo que decorrerá por conta do respetivo proprietário.

4 — Relativamente ao tratamento de resíduos industriais poluentes, dada a gama de necessidades decorrentes dos diversos tipos de atividades empresariais, ficará a cargo de cada um dos proprietários, sob fiscalização do Município e entidades competentes, a instalação dos dispositivos necessários que, em cada caso, serão previstos na fase de projeto.

Artigo 6.º

Serviços a prestar pelo município

O Município compromete-se a prestar, através de si ou de terceiros, de forma contínua e eficaz, os seguintes serviços nas áreas de utilização comum:

- a) Limpeza;
- b) Jardinagem e conservação dos espaços verdes existentes;
- c) Gestão dos meios comuns de sinalização informativa da ZIL;
- d) Coordenação da recolha dos resíduos sólidos urbanos;
- e) Iluminação dos arruamentos.

Artigo 7.º

Obrigações das empresas utentes

1 — As empresas utentes obrigam-se a:

- a) Cumprir e fazer cumprir pelos seus membros dos órgãos sociais, empregados, colaboradores, clientes, fornecedores e visitantes o disposto no presente regulamento;
- b) Licenciar a atividade económica a exercer nos termos legais adequados e a mencionar essa atividade no contrato a estabelecer com a entidade gestora;
- c) Observar as regras gerais de urbanidade, segurança e de respeito por terceiros;
- d) Cumprir as regras relativas à ocupação do espaço, proteção ambiental e utilização das infraestruturas e espaços comuns de acordo com o estabelecido no presente regulamento;
- e) Permitir o acesso aos equipamentos sob gestão do Município que se encontrem nas instalações que ocupam para fins de manutenção e reparação;
- f) Fornecer os elementos sobre a atividade da empresa e/ou os relativos à conformidade com as obrigações legais aplicáveis, designadamente em matéria de recursos humanos, saúde, higiene, segurança e ambiente, sempre que lhes seja solicitado pelo Município;
- g) Zelar pelas infraestruturas, equipamentos e outros bens comuns da ZIL.

2 — Para além das obrigações constantes das alíneas a) a e) do artigo 4.º do Anexo I, as empresas devem ainda:

- a) Comunicar ao Município quaisquer situações detetadas que possam prejudicar o funcionamento da ZIL ou degradar as infraestruturas e outros bens comuns;
- b) Enquanto não iniciarem a sua instalação ou construção no parque empresarial, as empresas utentes deverão manter as parcelas limpas, desmatadas e vedadas, não sendo permitido o depósito temporário de resíduos nem substâncias perigosas ou poluentes.

3 — A utilização das instalações para finalidades diversas das contratualmente estabelecidas carece de prévia autorização do Município, podendo dar origem a alterações ao contrato e à necessidade de obtenção de novas licenças de laboração/utilização.

4 — Os utentes não podem permitir que terceiros utilizem, a título gratuito ou oneroso, qualquer área das suas instalações ou áreas comuns, salvo se previamente autorizados pelo Município.

Artigo 8.º

Uso das instalações

1 — A utilização das instalações para finalidades diferentes das expressas nos respetivos contratos celebrados carece de autorização prévia da Câmara Municipal.

2 — No caso de intervenção de empresas externas, em trabalhos pontuais nas empresas instaladas, estas serão responsáveis pelo cumprimento dos regulamentos aplicáveis à ZIL, por parte das empresas que contratam para a execução dos referidos trabalhos.

Artigo 9.º

Ocupação do Lote

1 — A ocupação dos espaços por parte das empresas instaladas não pode exceder os limites previstos no Polígono de Implantação do lote, correspondente à área contratada pela Empresa.

2 — Fora do polígono de implantação não são admitidas quaisquer ocupações, exceto em casos especiais, prévia e expressamente autorizados pelo Município.

Artigo 10.º

Armazenamento de materiais a descoberto

1 — A armazenagem de materiais a descoberto está condicionada à sua localização dentro da área do respetivo lote.

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

Artigo 11.º

Circulação rodoviária interna e estacionamento

1 — A circulação automóvel, pedonal e o estacionamento no interior da ZIL, para além do respeito pela sinalização existente, não poderá constituir risco para pessoas e bens, nem dificultar a circulação e manobras de veículos pesados.

2 — O estacionamento no interior da ZIL destina-se exclusivamente às viaturas dos utentes, bem como dos seus funcionários, clientes ou visitantes.

3 — As áreas reservadas a estacionamento e paragem de viaturas ligeiras e pesadas encontram-se definidas junto de cada edifício da ZIL, não sendo permitido o aparcamento ou paragem de viaturas fora destas áreas.

4 — Em áreas e vias públicas o estacionamento não é permitido, por períodos superiores a 24 horas, nem o depósito de contentores por períodos superiores a 72 horas, exceto se forem devidamente autorizados pelo Município.

5 — As operações de carga e descarga deverão ser efetuadas em locais próprios, sinalizados para o efeito.

6 — Em vias de circulação ou espaços comuns, não é permitida a utilização ou ocupação, mesmo que provisória, 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.

Artigo 12.º

Sinalização informativa

1 — A colocação de elementos ou meios de sinalização informativa nos espaços, com vista a identificar as empresas utentes será da responsabilidade das mesmas e a sua colocação deve respeitar parâmetros de unidade de imagem a observar na ZIL, devendo essa colocação ser sujeita a aprovação prévia e expressa por parte do Município de Grândola.

2 — Para além dos meios de sinalização referidos no número anterior as empresas poderão colocar sinalização pontual relativa a situações de efeito temporário sujeito a aprovação prévia e expressa do Município.

3 — Os elementos de sinalização informativa colocados nas vias de públicas serão geridos pelo Município.

Artigo 13.º

Regras e princípios a respeitar pelo industrial

De acordo com o artigo 3.º do Sistema de Indústria Responsável (SIR) o industrial deve respeitar, entre outras as seguintes regras e princípios:

- a) Adotar princípios e práticas de ecoeficiência de materiais e energia e práticas deecoinovação;
- b) Adotar as melhores técnicas disponíveis;
- c) Cumprir as obrigações previstas no Código do Trabalho, em lei especial e as relativas à promoção da segurança e saúde no trabalho;

- d) Adotar as medidas de prevenção de riscos de acidentes e limitação dos seus efeitos;
- e) Implementar sistemas de gestão ambiental, sistemas de segurança contra incêndio em edifícios e sistemas de segurança e saúde no trabalho adequados ao tipo de atividade e riscos inerentes, incluindo a elaboração de plano de emergência do estabelecimento e elaboração das medidas de autoproteção, quando aplicáveis;
- f) Adotar sistema de gestão de segurança alimentar adequado ao tipo de atividade, riscos e perigos inerentes, quando aplicável;
- g) Promover as medidas de profilaxia e vigilância da saúde legalmente estabelecidas para o tipo de atividade, por forma a proteger a saúde pública e a dos trabalhadores;
- h) Adotar as medidas necessárias para evitar riscos em matéria de segurança e poluição, de modo que o local de exploração seja colocado em estado satisfatório, na altura da desativação definitiva do estabelecimento industrial.
- i) Sempre que seja detetada alguma anomalia no funcionamento do estabelecimento, o industrial deve tomar as medidas adequadas para corrigir a situação e, se necessário, proceder à suspensão da exploração, devendo imediatamente comunicar esse facto à entidade coordenadora.
- Ou seja, cumpre ao industrial, desde a fase do projeto, às fases de exploração e desativação, assegurar a prevenção dos riscos e inconvenientes resultantes da exploração do seu estabelecimento industrial em todas as vertentes abrangidas pelo SIR, nomeadamente ordenamento do território, segurança e saúde no trabalho, saúde pública, segurança industrial, proteção do ambiente e segurança alimentar, se aplicável.

Artigo 14.º

Organização da segurança em emergência

- 1 — As empresas instaladas deverão possuir um Plano de Emergência Interno que estabeleça a estrutura de segurança da empresa e as normas e procedimentos de atuação para os seus colaboradores em situações de emergência.
- 2 — As empresas instaladas deverão facultar ao Município o seu Plano de Emergência Interno elaborado nos termos do número anterior, bem como a identificação e os contactos da sua equipa de segurança indicando, pelo menos, uma pessoa que possa ser contactada em caso de emergência.
- 3 — O Plano de Emergência Interno deverá ser afixado em local visível, por forma a ser possível dar escrupuloso cumprimento ao mesmo.
- 4 — No âmbito da aplicação do estipulado no n.º 1, as situações de emergência que venham a ocorrer devem ser imediatamente comunicadas ao responsável local em serviço.

Artigo 15.º

Legislação ambiental

- 1 — As empresas utentes 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 empresarial, quer na fase de instalação, quer na fase de funcionamento pleno da empresa.
- 2 — As empresas utentes 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 ZIL obriga à suspensão da sua atividade.

Artigo 16.º

Prevenção e Controlo da Poluição

- 1 — As unidades industriais com impacte na qualidade do ar, ao nível da emissão de poeiras, compostos orgânicos voláteis, partículas e demais poluentes atmosféricos e, no ruído ambiente

deverão prever medidas antipoluição adequadas, de forma a cumprirem com a legislação vigente sobre estas matérias.

2 — A admissão de águas residuais industriais, só será admitida nos coletores municipais da rede de drenagem de águas residuais domésticas mediante a autorização prévia do Município de Grândola, a qual é concedida, a requerimento do interessado, após entrega de documento contendo as características do efluente o qual deve cumprir os parâmetros definidos no Regulamento da Prestação do Serviço de Saneamento de Águas Residuais Urbanas do Município de Grândola.

3 — A responsabilidade pela gestão dos resíduos resultantes de qualquer pré-tratamento de afluentes industriais, incluindo os respetivos custos, cabe ao produtor inicial dos resíduos, devendo ser realizada ao abrigo do estipulado no regime geral de prevenção, produção e gestão de resíduos e demais legislação e regulamentação aplicável.

4 — É rigorosamente proibido o lançamento de óleos usados diretamente na rede de coletores municipais, no solo, ou a sua queima, pelo que os estabelecimentos industriais detentores deste tipo de resíduos deverão armazená-lo para posterior tratamento, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 17.º

Emissões de efluentes atmosféricos

1 — As instalações industriais com fontes fixas e difusas responsáveis pela emissão de poluentes atmosféricos, compostos orgânicos voláteis, partículas e poeiras, odores e outros suscetíveis de causar impacto ambiental e ou incomodidade à população em geral deverão assegurar todos os meios à sua disposição no sentido de manter equipamentos de trabalho e de despoluição em funcionamento adequado, de forma a cumprir com os requisitos legais aplicáveis, reduzir a incomodidade na vizinhança e manter um ambiente saudável no local de trabalho.

2 — As instalações industriais ou de armazenagem com emissões de poluentes para o ar estão obrigadas a dar cumprimento ao Regime Jurídico de Prevenção e Controlo das Emissões de Poluentes para o Ar (Decreto-Lei n.º 39/2018, de 11 de junho) e demais legislação aplicável.

3 — Os títulos, as licenças ou autorizações de exploração emitidas pelas entidades coordenadoras do licenciamento das atividades e instalações dependem do deferimento, tácito ou expresso, do pedido de TEAR integrado no título Único Ambiental.

Artigo 18.º

Emissão de Ruído

Às instalações industriais é aplicável o Regulamento Geral do Ruído (RGR), caso estas substanciem o conceito de “atividade ruidosa permanente”.

1 — As empresas utentes deverão tomar precauções de forma a cumprir a legislação em vigor.

2 — Os estabelecimentos devem cumprir os limites legais admissíveis, nos períodos diurno 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 empresas utentes deverão facultar ao Município 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 19.º

Vibrações

1 — Não serão permitidas atividades que causem vibrações ou concussões no solo para além dos limites da ZIL e que sejam detetáveis sem o auxílio de instrumentos de precisão.

2 — Excetuam-se do número anterior as atividades temporárias associadas a obras de construção na ZIL.

3 — É obrigação do empregador avaliar os riscos e utilizar todos os meios para eliminar na fonte ou reduzir ao mínimo os riscos resultantes da exposição dos trabalhadores, aplicando um programa de medidas técnicas e organizacionais.

Artigo 20.º

Espécies vegetais

1 — As espécies vegetais a adotar nas plantações dos espaços verdes no interior de cada parcela devem ser autóctones e/ou pertencerem à flora cultural da região.

2 — Não é admitida a introdução de espécies infestantes, como a Acácia, ou de espécies com elevadas exigências hídricas, tal como o eucalipto ou outras espécies vegetais arbóreas, arbustivas e/ou herbáceas consideradas invasoras, de acordo com o Decreto-Lei n.º 92/2019 de 10 de julho.

3 — No interior das parcelas, em áreas adjacentes aos arruamentos da ZIL, não é admitida a plantação de espécies vegetais com elevadas exigências de espaço que comprometam o conforto das zonas pedonais, bem como o correto desenvolvimento das árvores de arruamento propostas.

4 — As espécies a localizar junto a muros e/ou infraestruturas não devem possuir raízes perfurantes de modo a não provocar danos no subsolo que, a existirem, serão da responsabilidade da respetiva empresa instalada.

Artigo 21.º

Distribuição de energia elétrica

1 — As ligações das infraestruturas elétricas às parcelas, a estabelecer sob responsabilidades das empresas instaladas, sempre que sejam necessárias, devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de entrega previamente estabelecidos pelo Município.

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

3 — Todos os postos de transformação privativos devem prever a sua alimentação em anel, devendo por isso ter duas celas de entrada, ser alimentados em cabo subterrâneo com anel MT e garantido o acesso permanente pelos serviços da EDP.

4 — As empresas instaladas devem observar todos os requisitos técnicos ou regulamentos da entidade distribuidora de energia elétrica, bem como toda a regulamentação aplicável ao setor.

5 — As empresas instaladas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas elétricas às parcelas.

Artigo 22.º

Infraestruturas de telecomunicações

1 — As ligações das infraestruturas telefónicas às parcelas, a estabelecer sob a responsabilidade das empresas instaladas, devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de entrega previamente estabelecidos pelo Município.

2 — As empresas instaladas devem observar todos os requisitos técnicos e regras aplicáveis, ao setor, regulamentos e as indicações dos operadores públicos de telecomunicações com quem pretendem estabelecer contratos de fornecimento de serviços de telecomunicações.

3 — As empresas instaladas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de telecomunicações aos respetivos lotes.



Artigo 23.º

Infraestruturas de gás

1 — As ligações das infraestruturas de gás aos lotes, a estabelecer sob a responsabilidade das empresas instaladas, devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de entrega previamente estabelecidos pelo Município.

2 — As empresas instaladas devem observar todos os requisitos técnicos, regras e regulamentação aplicável ao setor.

3 — As empresas instaladas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de gás aos lotes.

316053288