



# REGULAMENTO MUNICIPAL

## “ VENDA DE LOTES DE TERRENO DO ECO-PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA”

Regulamento Municipal n.º 11/2004

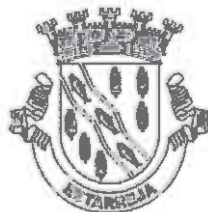
Aprovado em Assembleia Municipal a 10/11/2004

Data de Publicação em D.R.: 28/12/2004 (D.R. nº 302, (apêndice 157), Série II, Aviso nº 9938/2004)

1ª Alteração: Aprovada em Assembleia Municipal a 30/06/2008

1ª Alteração: Data de Publicação em D.R.: 15/07/2008 (D.R. nº 135, Série II, Regulamento nº385/2008)





## REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO DO ECO-PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

### PREÂMBULO

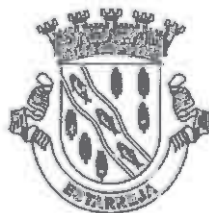
O Eco-Parque Empresarial de Estarreja integra-se numa aposta da política municipal de desenvolvimento e promoção da estrutura produtiva local de valorização e dinamização do tecido produtivo local. Para a sua prossecução, a reindustrialização assume um papel essencial, tirando partido da mão-de-obra local, da tradição industrial concelhia, da presença de bons níveis de qualificação e profissionalização e da rede de acessibilidades existentes e previstas.

Neste contexto, a implementação do Eco-Parque Empresarial de Estarreja, através da promoção do Plano de Pormenor do Perímetro I da Área de Desenvolvimento Programado – Espaço Industrial (ADP-EI), "plenamente eficaz" desde 3 de Junho de 1997, por publicação da Declaração n.º 56/97 em Diário da República II Série, n.º 127, apresenta-se fundamental para dotar a economia local de uma base produtiva mais ampla, propiciando a mobilização e concentração de potencial endógeno para a atracção de novos investimentos exteriores e a estimulação da criação de emprego, factores estes, importantes para a diversificação da estrutura produtiva e para a fixação da população jovem. Contribuindo para estes objectivos foi também aprovada em Assembleia Municipal a constituição de Sociedade Gestora das actividades que serão desenvolvidas no Eco-Parque Empresarial de Estarreja.

Este Regulamento é enquadrado pelas Operações de Loteamento do Eco-Parque Empresarial de Estarreja, elaboradas pela Câmara Municipal, cuja concretização permitirá a captação de investimento, disponibilizando condições à instalação de actividades empresariais de natureza industrial, de serviços, de armazenagem e de comércio, para além de promover um correcto ordenamento do território.

Assim:

- Será este Regulamento analisado e remetido à Assembleia Municipal para fins do disposto na alínea a) do nº 2 do Artº 53 da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei nº 5-A/2002 de 11 de Janeiro.



## REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO DO ECO-PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

### CAPITULO I

#### Lei Habilitante, Objectivo, Âmbito Territorial e Definições

##### Artigo 1.º

###### Lei Habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241º e nº7 do artigo 112º da Constituição da República Portuguesa, da Lei nº 2/2007, de 15 de Janeiro (Lei das Finanças Locais), e no exercício da competência conferida pela alínea a) do nº2 do artigo 53º e alínea a) do nº7 do artigo 64º da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, com a nova redacção dada pela Lei nº5-A/2002, de 11 de Janeiro.

##### Artigo 2.º

###### Objectivo

O presente Regulamento visa estabelecer o regime de venda e aquisição dos lotes constituídos pelos Loteamentos do Eco-Parque Empresarial de Estarreja.

##### Artigo 3.º

###### Âmbito Territorial

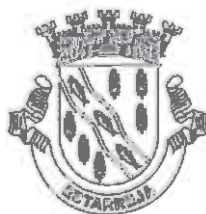
A área de intervenção sobre a qual recaem as disposições deste Regulamento corresponde ao previsto no Plano de Pormenor do Perímetro I da Área de Desenvolvimento Programado – Espaço Industrial (ADP-EI).

##### Artigo 4.º

###### Definições

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

- a) Eco-Parque Empresarial de Estarreja – área territorialmente correspondente ao Plano de Pormenor do Perímetro I da Área de Desenvolvimento Programado – Espaço Industrial (ADP-EI),



## REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO DO ECO-PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

(com plena eficácia), por publicação da Declaração nº 56/97, em Diário da República II Série, nº 127, de 3.06.97, da DGOTDU;

- b) Câmara Municipal de Estarreja – o Município de Estarreja, dono, legítimo possuidor e titular do direito real de propriedade do Eco-Parque Empresarial de Estarreja;
- c) Sociedade Gestora do Eco-Parque Empresarial de Estarreja – entidade gestora do Eco-Parque Empresarial de Estarreja;
- d) Adjudicatário do lote – entidade empresarial cujo objecto social se circunscreva ao exercício de actividades industriais, comerciais, de armazenagem ou de serviços, que tenha negociado com a Câmara Municipal de Estarreja a aquisição de um ou mais lotes para instalação no Eco-Parque Empresarial de Estarreja;
- e) Contrato – negócio jurídico a outorgar com a Câmara Municipal de Estarreja, por meio do qual o adjudicatário do lote adquire, através de compra e venda, constituição de direitos de propriedade e posse sobre um ou mais lotes implantados no Eco-Parque Empresarial de Estarreja;
- f) Alvará de loteamento – documento emitido pela Câmara Municipal de Estarreja comprovativo do licenciamento / autorização da operação de loteamento ou das obras de urbanização.

## CAPITULO II

### Condições de candidatura e transmissão dos lotes

#### Artigo 5.º

##### Âmbito de Aplicação

1 - 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 área dos Loteamentos do Eco-Parque Empresarial de Estarreja, destinados à edificação urbana, de acordo com as actividades admitidas para instalação nesta área industrial.

2 – A venda do lote(s) de terreno(s) é efectuada em regime de propriedade plena, por ajuste directo, entre a Câmara Municipal de Estarreja e as entidades privadas que, de acordo com o presente Regulamento, reúnam capacidade e condições de poder exercer a sua actividade no Eco-Parque Empresarial de Estarreja.



## REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO DO ECO-PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

### Artigo 6.º

#### Candidatura

1 - O processo de candidatura para a aquisição de lotes destinados a fins empresariais na área dos Loteamentos do Eco-Parque Empresarial de Estarreja deverá ser apresentado, devidamente instruído, incluindo declaração de intenção (termo de candidatura e aceitação), nos termos definidos no Processo de Candidatura Para Instalação no Eco-Parque Empresarial de Estarreja que se anexa a este Regulamento (Anexo I), acompanhada de projecto devidamente estruturado e de forma a permitir avaliar o processo em todas as suas componentes técnica, económica, ambiental e social.

2 – Caso a adjudicatária mostre interesse na desistência da sua candidatura deverá dar conhecimento dessa intenção, por escrito, à Câmara Municipal de Estarreja.

### Artigo 7.º

#### Elementos Constitutivos

1 - O Processo de Candidatura referido no Artigo anterior (Anexo I), deverá ser ainda complementado com os elementos, constantes de candidaturas a actividades empresariais, exigíveis pelos organismos estatais associados às questões de licenciamento (Ministério da Economia e Instituto do Ambiente), nomeadamente:

1. Descrição Sumária do Projecto, com referência a:

1.1 Principais matérias-primas a utilizar e respectivas quantidades;

1.2 Produto a fabricar;

1.3 Processos ou diagramas de fabrico;

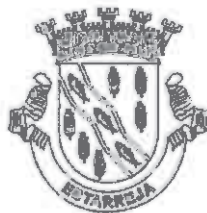
1.4 Energias e potências previstas e a instalar;

1.5 Caudais necessários de água potável para fins sanitários;

1.6 Caudais necessários de água para o processo de fabrico, especificando, se possível, os níveis de qualidade da água necessários;

1.7 Áreas de ocupação previstas;

1.8 Estimativa de intensidade de ruído emitido para o ambiente.



## REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO DO ECO-PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

1.10 Descrição de sistemas internos de prevenção de acidentes e resposta a emergências;

2. Sistemas de tratamento de efluentes e resíduos:

a) Poluição Atmosférica:

- Emissão gasosas expectáveis (composição dos efluentes e quantidades) em fontes pontuais e difusas;
- No caso de se preverem chaminés, deverão ser fornecidos os parâmetros construtivos (altura, diâmetro, e material de edificação);
- Equipamento previsto a instalar com vista à prevenção e redução da emissão de poluentes para a atmosfera;

b) Poluição Hídrica:

- Caudais de efluentes líquidos e sua composição expectável (antes e após tratamento, se existir).
- Descrição do tratamento a efectuar a efluentes líquidos, se necessário, antes da descarga no colector público de águas residuais do Loteamento, de modo a obedecer ou ser compatível com os parâmetros exigidos para ligação à rede de colectores do SIMRIA, nos termos exigidos pelo Regulamento Municipal de Águas Residuais;
- Águas sanitárias – informação do caudal previsto;

c) Poluição por Resíduos:

- Indicação do tipo de resíduos produzidos (urbanos e/ou industriais) e respectivas quantidades ao longo do ano;
- Especificação das variedades de resíduos industriais e, se possível, respectivas características físico-químicas;
- Descrição, a existirem, de processos de tratamento e/ou valorização interna de subprodutos e/ou resíduos;
- Indicação do destino previsto para os resíduos industriais e dos quais, aqueles que poderão ser valorizados.

2 - Avaliação da incidência do projecto sobre o ambiente nos termos da legislação aplicável;

3 - Fases e calendário de realização do investimento;



## REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO DO ECO-PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

4 - Demonstração da viabilidade económica – financeira.

### **Artigo 8.º**

#### **Cedência do lote**

1 - É da responsabilidade do adjudicatário do lote cumprir todas as disposições estabelecidas nos Regulamentos em vigor, emitidos e aprovados pela Câmara Municipal de Estarreja para a instalação e exercício das suas actividades no lote adquirido, que farão parte integrante do contrato de compra e venda a estabelecer entre a Câmara Municipal de Estarreja e o adjudicatário.

2 – É da responsabilidade do adjudicatário do lote efectuar os trabalhos necessários à implantação das obras, em conformidade com o projecto previamente aprovado e licenciado.

3- As condições da ocupação, uso, parâmetros e índices urbanísticos são os estabelecidos no Plano de Pormenor do Perímetro I da ADP-EI e aprovadas no Loteamento respectivo, nomeadamente na Planta de Síntese.

4 – Cada lote terá acesso às infra-estruturas básicas que ficarão disponíveis, com os seguintes condicionalismos:

- A ligação e fornecimento de energia (eléctrica, gás natural e/ou outras), água, saneamento e a ligação à rede de telecomunicações deverão ser negociadas, contratadas e pagas pelo adjudicatário às respectivas entidades prestadoras desses serviços.

5 – Os trabalhos necessários à ligação e/ou abastecimento atrás referido, dentro dos limites de cada lote, serão da responsabilidade do adjudicatário do mesmo.

6 – Em conformidade com o tipo de efluentes líquidos, deverá o adjudicatário efectuar às suas custas o seu pré-tratamento individual, de modo a garantir que as águas residuais à saída das suas instalações satisfaçam ou sejam compatíveis com os parâmetros estabelecidos pela legislação em vigor, designadamente os previstos para ligação à rede de colectores do SIMRIA nos termos do Regulamento Municipal do Sistema de Águas Residuais.

### **Artigo 9.º**

#### **CrITÉrios de Prioridade na Apreciação dos Projectos**

1 - Em conformidade com a Política de Preços a praticar no Eco-Parque Empresarial de Estarreja, aprovada em Assembleia Municipal, que se anexa a este Regulamento (Anexo II), na análise das



## REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO DO ECO-PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

candidaturas serão valorizados os projectos de empresas que assegurem a permanência da sua sede social no Município pelo menos durante 10 anos e que:

- a) Tenham sede no Concelho de Estarreja há mais de dois anos e se pretendam deslocalizar para o Eco-Parque Empresarial
- b) Todas as empresas instaladas nas zonas classificadas como espaço urbano, urbanizável, ou ainda, as que estando em conflito com zonas residenciais ou habitacionais do município, pretendam transferir as suas instalações para o Eco-Parque Empresarial de Estarreja.
- c) Empresas que se estruturam em novas tecnologias, ou que tenham uma componente significativa de inovação, apresentem formas eficazes de prevenção da poluição e técnicas de controlo ambiental ou que contribuam de forma substancial para a valorização do Eco-Parque Empresarial de Estarreja.
- d) Estabelecimentos Industriais, Comerciais ou de Serviços, públicos ou privados, nacionais ou estrangeiros, que obedeçam a todos os requisitos exigidos pelas várias entidades estatais envolvidas.
- e) Empresas que criem maior número de postos de trabalho.
- f) Empresas que privilegiem a utilização de produtos ou matérias-primas locais ou regionais, ou cuja instalação, criando sinergias numa lógica de complementaridade, seja necessária à consolidação ou desenvolvimento das empresas existentes.
- g) 2 - Poderão ser preteridas, as empresas que possuam factores considerados perturbadores, numa óptica de política ambiental, económica, social ou regional.

### Artigo 10.º

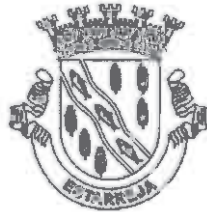
#### Prazos

1 – A Câmara Municipal de Estarreja disporá do prazo de 30 dias a contar da apresentação da candidatura para, sobre esta, emitir a sua decisão.

2 - Dentro do prazo previsto no número anterior, podem ser solicitados elementos complementares que se julguem necessários para a apreciação da candidatura, os quais deverão ser fornecidos pelo interessado no prazo máximo de 15 dias após data de recepção do pedido de elementos.

3 – Sempre que forem solicitados quaisquer elementos complementares para a instrução da declaração de intenções, suster-se-á o prazo referido no n.º 1 do presente artigo.





## REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO DO ECO-PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

4 – Caso a candidatura seja aprovada, dever-se-á no prazo de 60 dias, celebrar o contrato-promessa de compra e venda, entre a Câmara Municipal de Estarreja e o promitente adquirente, cumpridas que estejam as condições previstas nos artigos 11º e 12º, respectivamente, “Preços” e “Condições de Pagamento”.

5 – Se o contrato-promessa de compra e venda não for celebrado no prazo indicado no ponto 4 do presente articulado, por razões não imputáveis à entidade adjudicante, considera-se a desistência e nulo o processo de candidatura.

6 – No prazo de 180 dias, a contar da data da assinatura da escritura de compra e venda, deverá o adquirente apresentar o projecto de arquitectura, devidamente instruído na Câmara Municipal de Estarreja.

7 – Após a aprovação do projecto serão obrigatoriamente cumpridos os prazos fixados e previstos no Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, e demais legislação que lhe conferiu nova redacção.

8 – O prazo máximo para início das construções será de seis meses após comunicação de aprovação dos projectos das instalações, sendo que a requerimento do interessado, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal poderá o prazo referido ser prorrogado por período de três meses pelo máximo de seis meses.

9 – O prazo máximo para a conclusão da construção é de vinte e quatro meses após a emissão de alvará de autorização de construção (entende-se como concluídas logo que seja emitida a competente licença de utilização) sendo que a requerimento do interessado, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal poderá o prazo referido ser prorrogado pelo máximo de doze meses.

10 – Excepcionalmente, o prazo previsto no número anterior do presente artigo, poderá ser alargado para um prazo superior, por solicitação expressa do interessado devidamente fundamentada e aceite pela Câmara Municipal, no entanto, a causa da fundamentação não poderá incluir motivos imputáveis ao interessado e o prazo total para a conclusão da construção não deverá exceder na totalidade mais de quarenta e oito meses.

11 – O incumprimento dos prazos poderá acarretar para a empresa a perda de direitos sobre o terreno e as construções entretanto realizadas, salvo em situações devidamente justificadas de grande anormalidade ou imprevisibilidade que ocorrerem durante o processo de instalação.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO  
DO ECO-PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

**Artigo 11.º**

**Preços**

O preço dos lotes industriais será calculado a partir da unidade de superfície e será definido pela Câmara Municipal de Estarreja precedido da correspondente avaliação técnica e tendo em consideração os termos da Política de Preços a Praticar no Eco-Parque Empresarial de Estarreja.

**Artigo 12.º**

**Condições de Pagamento**

- 1 – À data da assinatura do contrato de promessa de compra e venda, deverá o adquirente proceder ao pagamento do valor correspondente a 30% do custo total do lote.
- 2 – Os restantes 70% que emergem do ponto anterior deverão ser liquidados à data da assinatura da escritura pública de compra e venda.
- 3 – A escritura referida no nº2 do presente artigo será lavrada pelo Notário Privativo de Estarreja.
- 4 – Os encargos inerentes à escritura de compra e venda dos lotes e os respectivos registos serão da responsabilidade do adquirente.

**Artigo 13.º**

**Reversão**

- 1 – O não cumprimento, por parte do adquirente, de qualquer dos prazos (incluindo as suas prorrogações), normas estabelecidas no presente Regulamento, salvo por motivo de força maior, devidamente justificado perante a Câmara Municipal de Estarreja, e por esta aprovada, determina a reversão e o regresso do lote(s) de terreno(s) alienado(s) ao Património da Câmara Municipal de Estarreja, bem como as construções ou benfeitorias nele existentes.
- 2 – Salvo em caso de autorização expressa, todos os lotes objecto da cláusula de reversão, regressados ao património da Câmara Municipal de Estarreja, passam livres de qualquer ónus ou encargos, ainda que de natureza alodial, que lhe tenham sido impostos, enquanto estiverem em poder do adquirente, de terceiros ou que tenham sido transmitidos.
- 3 – A cláusula de reversão constante do presente artigo carece de ser registada.



## REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO DO ECO-PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

4 – Para efeitos do disposto no presente artigo, fica reconhecido à Câmara Municipal de Estarreja, o privilégio à execução imediata.

5 – O não cumprimento do prazo expresso no número 8 do artigo 10º do presente Regulamento, implica a reversão do lote da Câmara Municipal, recebendo o adquirente apenas 50% do valor do lote de terreno, correspondendo este ao preço que aquele haja pago pela aquisição do lote, isto é, sem acréscimos a título de juros ou outro índice de actualização.

6 – No caso do não cumprimento do prazo para conclusão das construções expresso no nº9 do artigo 10º do presente Regulamento, a Câmara Municipal poderá tomar posse imediata do terreno e da(s) construção(ões) nele existente, desencadeando o processo de reaver o lote de terreno, ficando obrigada a pagar uma indemnização à empresa adquirente, pelo valor das obras (construções e benfeitorias) e 50% do valor de aquisição do lote de terreno.

7 – O valor do lote e instalações afere-se nos termos do artigo 15º.

### **Artigo 14.º**

#### **Transmissão de Lotes**

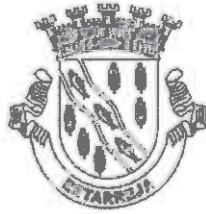
1 – Atendendo às condições especiais de alienação dos lotes, só serão permitidos negócios jurídicos de transmissão de propriedade de lotes (e benfeitorias neles existentes) após o decurso de 10 anos contados a partir da data de celebração da escritura de compra e venda, salvo se se verificarem motivos justificados, assim considerados pela Câmara Municipal de Estarreja, que em qualquer dos casos, gozará de direito de preferência.

2 – A transmissão onerosa ou gratuita de lotes carece sempre de autorização prévia da Câmara Municipal de Estarreja.

3 – No caso do eventual transmissor pretender substituir o fim ou fins assinalados no contrato inicial, para o consentimento da Câmara Municipal de Estarreja deverá referir-se especificamente a tal substituição.

4 – Havendo transmissão da posição contratual de qualquer proprietário de lote a favor de um terceiro, obriga-se aquele a dar conhecimento dos Regulamentos em vigor no Eco-Parque Empresarial de Estarreja ao terceiro, sendo condição de eficácia da transmissão que a aplicação de todas as disposições daqueles Regulamentos se transmitam também.

5 – No caso da Câmara Municipal de Estarreja recusar o consentimento para a transmissão e salvo se a recusa se fundamentar na circunstância do terceiro pretender destinar a obra a fim compatível com o Plano de Pormenor do Perímetro I da Área de Desenvolvimento Programado – Espaço



## REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO DO ECO-PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

Industrial (ADP-EI) ou com as normas aí em vigor, o adquirente terá direito a uma indemnização nos termos do artigo seguinte.

6 – É facultada a venda de lotes a entidades financeiras, nos casos de operações de crédito em que tal situação seja exigida.

7 – A Câmara Municipal de Estarreja poderá autorizar a celebração de contratos de locação financeira para a aquisição do(s) terreno(s) e/ou construção do(s) edifício(s) e reconhecer a sua subsistência em caso de incumprimento perante a locadora, salvaguardando a Câmara Municipal qualquer responsabilidade emergente do contrato de locação financeira, podendo exercer o direito de preferência em eventual alienação.

8 – Nas situações previstas no número anterior do presente artigo, é autorizado pela Câmara Municipal de Estarreja a celebração de contrato (s)-promessa e escritura (s) de compra e venda com a entidade bancária respectiva, assumindo esta todas as obrigações do presente Regulamento, em eventuais transacções decorrentes do incumprimento pela empresa adquirente.

9 – Nenhuma empresa instalada pode utilizar ou permitir a utilização de qualquer área do Parque, ainda que gratuitamente, para finalidade diversa da contratualmente estabelecida, salvo se previamente autorizada pela Câmara Municipal.

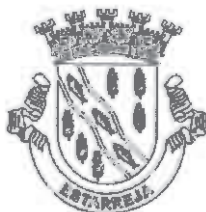
### **Artigo 15.º**

#### **Indemnizações**

1 – No caso do Município pretender usar o direito de preferência, o adquirente terá direito a uma indemnização calculada com base nos seguintes valores:

a) Terreno – Ao preço da respectiva aquisição, ou seja, preço de venda da Câmara Municipal, sem quaisquer acréscimos, seja a título de juros ou outro;

b) Construção – Ao preço de custo da construção a esse tempo e descontando-se as depreciações derivadas do mau estado de conservação e de outras causas que lhe diminuam o valor para ulterior resolução.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO  
DO ECO-PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

**CAPITULO III**

**Disposições Finais**

**Artigo 16.º**

**Aplicação do Presente 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 Estarreja.
- 4 - O Tribunal Judicial da Comarca de Estarreja é o órgão territorialmente competente para as soluções de conflitos entre as partes.

**Artigo 17.º**

**Vigência**

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