



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela





PROPOSTA DE REGULAMENTO DAS ZONAS INDUSTRIAIS DO MUNÍCIPIO DE TONDELA

Nota Justificativa

O artigo 23º do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, que regula o regime jurídico das autarquias locais (RJAL), determina que são atribuições dos municípios a promoção e salvaguarda dos interesses próprios da respetiva população em articulação com as freguesias, designadamente no domínio da promoção do desenvolvimento e do ordenamento do território e urbanismo, dispondo para a execução destas de competências ao nível de captação e fixação de empresas, emprego e investimento nos respetivos territórios, por força da alínea ff) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Considerando que o Município de Tondela tem vindo, ao longo dos últimos anos, a desenvolver políticas económicas que incentivam a instalação de empresas, bem como apoiam a criação de emprego e o empreendedorismo, desenvolvendo paralelamente políticas sociais tendentes à fixação de famílias e jovens.

Tendo presente que o desenvolvimento dessas políticas económicas levou à consolidação no concelho de Tondela de duas zonas industriais que atraíram o investimento por parte de várias empresas, algumas grandes multinacionais, que ao longo dos tempos têm solicitado ao Município a alienação de mais lotes de modo a poderem ampliar e expandir as suas unidades industriais e económicas.

Simultaneamente, verificou-se a constante e crescente procura por parte de novas empresas que também pretendem investir nas referidas zonas industriais ou transferir para o concelho as suas sedes ou unidades de produção.

Tendo presente que os referidos investimentos implicam, necessariamente, a criação de mais postos de trabalho no concelho de Tondela, o que potencia a fixação de famílias e jovens no concelho.

Sendo que um dos melhores e mais eficientes incentivos à instalação de empresas e unidades económicas é mediante a disponibilização de lotes, sítios em zonas industriais devidamente organizadas que concentram num único local várias empresas e serviços.

Considerando que, no que se refere à Zona Industrial Municipal de Tondela, sito no lugar da Adiça, da união das freguesias de Mouraz e Vila Nova da Rainha, a alienação de lotes está regulada no Regulamento e Condicionalismos para Atribuição de Lotes na Zona Industrial da Adiça Tondela, aprovado em 1990, em que algumas das suas disposições já foram revogadas pela Assembleia Municipal por não se adequarem às atuais necessidades das empresas, está desajustado da realidade económica atual.



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

Já no que se refere à Zona Industrial do Lagedo, sita na freguesia de Santiago de Besteiros, foi aprovado pela Câmara Municipal de Tondela as Condições Gerais de Venda de Terrenos, contudo, tais Condições Gerais não constituem um regulamento.

Atendendo que o Município de Tondela, com vista a dar resposta às solicitações das empresas tem em curso o alargamento das duas zonas industriais, criando desse modo mais lotes industriais com o objetivo de potenciar a realização de investimento nessas zonas industriais.

As condições e os termos da alienação dos lotes nessas zonas industriais e noutras que o Município venha, entretanto, a constituir devem salvaguardar os princípios da igualdade e da transparência, bem como potenciar a instalação de empresas, sendo que para o efeito terão que constar de Regulamento, ou seja de normas jurídicas gerais e abstratas que, no exercício de poderes jurídico-administrativos, visem produzir efeitos jurídicos externos.

Com o presente Regulamento o Município pretende dar continuidade, aos objetivos gerais e à estratégia de desenvolvimento económico do concelho, gerando riqueza e fortalecendo o tecido empresarial existente.

O presente Regulamento visa, de forma pormenorizada, definir o procedimento de alienação de lotes, adequando o procedimento às condições de financiamento exigidas pelas instituições bancárias que concedem às empresas as condições financeiras para executarem os projetos e realizarem o investimento e salvaguardar que o preço de alienação dos lotes correspondem ao valor de mercado determinado por avaliação efetuada por perito independente, bem como estabelecer os critérios a adotar pela Câmara Municipal de modo a permitir e atrair empresas e entidades económicas a investir nas zonas industriais existentes no concelho ou potenciar às empresas e unidades industriais atualmente existentes a possibilidade de se expandirem e alargarem a sua atividade económica, em função das concretas necessidades produtivas das mesmas ou dos projetos de alargamento da atividade económica que possam ter em curso ou pretendam levar a cabo, evitando desse modo que as mesmas optem por sair das referidas zonas industriais e do concelho e realizem investimentos noutras locais.

Este regulamento visa também fixar as obrigações que as empresas que pretendam adquirir lotes nas zonas industriais devem cumprir, bem como as sanções decorrentes do incumprimento por parte destas das obrigações previstas.

No que se refere à ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, cumpre salientar que as normas previstas neste regulamento terão em conta os custos associados à aquisição de terrenos, à constituição dos lotes e construção das infraestruturas.

(O projeto deste regulamento foi submetido a consulta pública, para recolha de sugestões, nos termos do artigo 101.º do CPA, através de publicação no Diário da República e na Internet no sítio institucional do Município.)

Assim:



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

A Assembleia Municipal de Tondela, sob proposta da Câmara Municipal, ao abrigo das alíneas g), k) e ff) do nº 1 do artigo 33º e da alínea g) do nº 1 do artigo 25º do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, que regula o regime jurídico das autarquias locais aprova o seguinte regulamento:

CAPÍTULO I

Lei Habilitante, Objeto e Âmbito

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela é aprovado ao abrigo do disposto nos artigos 112º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa e as alíneas g), k) e ff) do nº 1 do artigo 33º e da alínea g) do nº 1 do artigo 25º do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 2.º

Objeto e âmbito

1. O presente regulamento estabelece as regras e os critérios que regem a alienação onerosa de lotes sites nas zonas industriais do Município de Tondela, adiante abreviadamente designadas por ZIMs, concretamente na Zona Industrial Municipal de Tondela, na Zona Industrial Municipal do Lagedo, e/ou em qualquer outra que o Município venha, entretanto, a constituir, conforme previsto no respetivo plano pormenor.
2. O disposto neste regulamento abrange todas as iniciativas e projetos empresariais, industriais e/ou serviços, privados ou públicos, que visam instalar ou transferir a sede social, filial, estabelecimento e/ou unidade empresarial para as zonas industriais do concelho de Tondela.

Artigo 3.º

Princípios e objetivos

1. A alienação dos lotes nas ZIMs rege-se pela observância dos princípios gerais da legalidade, da prossecução do interesse público e da proteção dos direitos e interesses dos cidadãos, da boa administração, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça e da razoabilidade, da imparcialidade, da boa -fé, da colaboração com os particulares, da participação, da decisão, da administração eletrónica, da gratuidade, da responsabilidade, da proteção dos dados pessoais e da cooperação leal com a União Europeia, consignados nos artigos 3.º a 19.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro
2. A alienação dos lotes nos termos previstos neste regulamento visa prosseguir os seguintes objetivos:
 - a) fomentar o desenvolvimento e ordenamento industrial das ZIMs ;
 - b) promover processos de inovação produtiva;
 - c) promover a produção de novos bens e serviços no Município ou no País;
 - d) promover a inovação técnica do processo de produção, organizacional e de marketing, bem como a inovação tecnológica;
 - e) aumento dos postos de trabalho existentes no concelho de Tondela e conseqüente fixação de população no concelho;
 - f) promover o aumento da qualificação dos postos de trabalho existentes ou a criar no concelho de Tondela;
 - g) fomentar a iniciativa de processos de interesse para o desenvolvimento local;
 - h) promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

- i) fomentar a reestruturação e diversificação dos setores económicos já instalados no Município;
- h) apoiar e promover o desenvolvimento de projetos e ideias de negócio;
- i) salvaguardar e promover os projetos empresariais já instalados nas ZIMs; e
- j) preservação e proteção do ambiente.

CAPÍTULO II

Gestão das zonas industriais

Artigo 4.º

A gestão urbanística, promoção e administração das ZIMs é da responsabilidade da Câmara Municipal de Tondela, que tem a obrigação de implementar e fazer implementar os instrumentos de planeamento e gestão em vigor.

Artigo 5.º

Sectores de atividade

1. Os fins a que se destinam os lotes e as atividades económicas a que estes podem ser afetos, bem como a tipologia das edificações neles implementadas devem respeitar o plano de pormenor das respetivas zonas industriais, o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Tondela, bem como as restantes normas legais em vigor em matéria de ordenamento do território, ambiente e urbanismo.
2. Desde que respeitadas as características específicas dos lotes alienados nos termos do presente regulamento e os parâmetros urbanísticos definidos para os mesmos, podem ser realizados investimentos para a prossecução de atividades económicas dos seguintes setores:
 - a) Indústria;
 - b) Armazenagem de apoio a unidades de produção ou transformação existentes;
 - c) Comércio;
 - d) panificação, restauração em modo catering;
 - e) Equipamentos;
 - f) Serviços;
 - g) Energias renováveis;
 - h) recolha e reciclagem;
 - i) Laboratórios fabris; e
 - j) Quaisquer outros considerados de interesse para o Município.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, dentro das ZIMs podem ser definidas áreas para implementação de projetos empresariais de acordo com as atividades económicas prosseguidas, nos termos a definir pelos respetivos Planos de Pormenor e a alienação de um lote para realização de um concreto projeto empresarial carece, também, de aprovação prévia por parte da Câmara Municipal, podendo ser fundamentadamente rejeitada, designadamente em virtude do:
 - a) projeto empresarial ou atividade económica concreta a desenvolver ser manifestamente incompatível com os objetivos de alienação de lotes enunciados neste regulamento;
 - b) projeto empresarial ou atividade económica a desenvolver representar uma sobrecarga incompatível para as infraestruturas públicas existentes na respetiva zona industrial municipal; e
 - c) projeto empresarial ou atividade económica a desenvolver representar graves riscos para a saúde pública ou para o ambiente.

CAPÍTULO III

Procedimento de aquisição e utilização dos lotes ou parcelas

Artigo 6.º

Aquisição e utilização dos lotes



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

1. A alienação, aquisição e utilização dos lotes nas ZIMs ficam sujeitos e condicionados ao estrito cumprimento das normas previstas neste regulamento, do plano pormenor da respetiva zona industrial e demais instrumentos de gestão territorial em vigor no concelho, das normas legais em vigor em matéria de urbanismo, ambiente e licenciamento da respetiva atividade económica, bem como o integral e pontual cumprimento do processo de candidatura.
2. Os lotes que integram as ZIMs estão todos devidamente identificados na Planta do Plano de Pormenor da respetiva zona industrial, publicado no site institucional do Município.

Artigo 7.º

Valor base

1. O valor base por metro quadrado de alienação dos lotes será determinado por deliberação da Câmara Municipal de Tondela para o respetivo lote e/ou para a zona industrial municipal ou para parte desta, tendo por base o valor do mercado determinado por avaliação efetuada por perito avaliador externo e independente.
2. O valor base por metro quadrado de alienação dos lotes poderá ter valores diferentes em função da localização e dos condicionantes estabelecidos no plano pormenor da respetiva zona industrial, desde que essa diferenciação resulte da avaliação efetuada por perito avaliador externo e independente.

Artigo 8.º

Procedimento de alienação

1. A alienação dos lotes pode ser efetuado em hasta pública ou por negociação direta com o concorrente que apresente requerimento a solicitar a alieação e aquisição de lote numa das ZIMs.
2. A alienação de lotes por negociação direta pode realizar-se, desde que, cumulativamente:
 - a) O concorrente reúna as condições gerais de acesso ao procedimento de alienação de lotes previstos no artigo 11.º;
 - b) O investimento a realizar no lote e o projeto empresarial associado seja reconhecido, por deliberação da Câmara Municipal, como de relevante interesse municipal ou suscetível de revestir relevante e reconhecido interesse para o desenvolvimento local; e
 - c) O preço de alienação do lote seja por valor correspondente ao valor base de venda definido nos termos do nº 1 do anterior artigo 7.º.
3. São considerados projetos de interesse municipal ou suscetíveis de revestir relevante e reconhecido interesse para o desenvolvimento local, os projetos que:
 - a) contribuam para a criação de, pelo menos, 20 postos de trabalho;
 - b) contribuam para a diversificação do tecido empresarial local;
 - c) assentem em processo de inovação produtiva, designadamente:
 - i) Promovam a produção de novos bens e serviços no Município ou no País ou na melhoria significativa da produção atual através da transferência e aplicação de conhecimentos;
 - ii) Promovam a inovação técnica do processo de produção, organizacional e de marketing; e/ou
 - iii) Promovam a inovação tecnológica.
 - d) Todos os projetos empresariais considerados de interesse municipal ou suscetíveis de revestir relevante e reconhecido interesse para o desenvolvimento local por parte da Câmara Municipal.
4. A alienação de lotes por hasta pública segue o procedimento previsto nos artigos 10.º e seguintes deste regulamento
5. Por deliberação da Câmara Municipal pode ainda ser alienado, ao mesmo concorrente, mais do que um lote, desde que, tal se justifique tendo presente o projeto empresarial que este propõe executar e seja solicitado pelo concorrente na candidatura apresentada.



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

Artigo 9º

Decisão de alienação

1. O procedimento de alienação de lotes nas ZIMS inicia-se com a deliberação da Câmara Municipal de Tondela que deve indicar o regime de alienação escolhido, de acordo com as regras fixadas no presente regulamento, e caso o regime de alienação seja em hasta pública, devem ainda ser aprovadas as peças do procedimento, designadamente, o programa do concurso, o caderno de encargos e o anúncio.
2. A Câmara Municipal deverá fixar, na deliberação referida no número anterior, o valor base por metro quadrado da alienação do lote ou dos lotes, a definir de acordo com o previsto no artigo 7º.

Artigo 10º

Publicitação e peças do procedimento

1. A alienação de lotes em hasta pública faz-se com a publicação de anúncio, por um período de 30 dias no site institucional do Município de Tondela, num jornal local e num jornal regional.
2. As peças do procedimento de hasta pública deverão estar disponíveis para consulta por qualquer interessado nos serviços do Município de Tondela, bem como no site institucional deste, onde será permitido o seu “download”, desde o dia da publicação do anúncio até ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.

Artigo 11º

Concorrentes

1. Pode ser concorrente quaisquer pessoa singular ou coletiva, nacional ou estrangeira, residente ou com sede, ou não residente e sem sede no concelho de Tondela, que participe no procedimento de hasta pública mediante a apresentação de uma proposta.
2. Não podem ser concorrentes as entidades que se encontrem numa das seguintes situações:
 - a) Em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respetivo processo pendente;
 - b) Tenham sido condenados por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, no caso de pessoas singulares, ou, no caso de pessoas coletivas quando tenham sido condenados por aqueles crimes a pessoa coletiva ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência, e estes se encontrem em efetividade de funções, em qualquer dos casos sem que, entretanto, tenha ocorrido a respetiva reabilitação;
 - c) Tenham sido objeto de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional, se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou, no caso de se tratar de pessoas coletivas, tenham sido objeto de aplicação daquela sanção administrativa os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções;
 - d) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para o Instituto da Segurança Social;
 - e) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos ao Estado, concretamente, junto da Autoridade Tributária e Aduaneira;
 - f) Tenham dívidas, sejam de que natureza forem, perante o Município de Tondela; e



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

g) Tenham anteriormente entrado em incumprimento contratual com o Município de Tondela.

Artigo 12º

Apresentação da proposta

1. O concorrente manifesta, na sua proposta, a sua vontade de aquisição de lote e o modo pelo qual se dispõe a fazê-lo.
2. Na proposta o concorrente deverá indicar o lote que pretende adquirir e o preço que propõe pagar, que deve ser de montante igual ou superior ao valor base por metro quadrado da alienação do lote ou lotes fixado no procedimento de hasta pública e ser expresso em euros, por extenso e algarismos, prevalecendo em caso de divergência o valor indicado em algarismos.
3. A proposta deverá ser redigida em língua portuguesa e assinada pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para o obrigar.
4. A proposta e os documentos que a acompanham devem ser apresentados nos termos definidos e nos prazos estabelecidos no procedimento de hasta pública.
5. Na sua proposta o concorrente deve indicar endereço de correio eletrónico para onde deverão ser enviadas as comunicações e notificações do procedimento de hasta pública.
6. Caso o concorrente tenha conhecimento que não irá reunir as condições necessárias à celebração da escritura pública ou documento particular autenticado no prazo previsto no artigo 20º, deve solicitar na sua proposta a celebração de contrato-promessa de compra e venda e indicar os fundamentos para justificar essa pretensão.

Artigo 13.º

Documentos da proposta

1. A proposta, elaborada nos termos do ponto anterior, é acompanhada pelos seguintes documentos:
 - a) Declaração expressa do concorrente a declarar conhecer e aceitar os termos do presente regulamento, bem como das peças do procedimento, assinada pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para a obrigar;
 - b) Certidão comercial ou código de acesso à certidão comercial, se o concorrente for pessoa coletiva ou declaração de início de atividade, se o concorrente for pessoa singular;
 - c) Quando a proposta é assinada por representante a mesma deve vir instruída com documento que permita ao Município de Tondela conferir os poderes da pessoa que assina; e
 - d) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), c), d) e e) do artigo 11º;
 - e) Memória descritiva do projeto empresarial indicando de forma clara e precisa o seguinte:
 - i. fases, prazos e calendário para a execução do projeto empresarial;
 - ii. descrição detalhada do projeto empresarial, indicando a atividade económica a prosseguir e o respetivo setor;
 - iii. montante do investimento a realizar no projeto empresarial;
 - iv. razão justificativa da necessidade de aquisição de mais do que um lote, no caso de tal se revelar necessário à execução do projeto empresarial;



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

- v. demonstração da viabilidade económico-financeira do projeto empresarial;
- vi. solidez empresarial do concorrente com garantias de que a sua situação económico-financeira lhe permite executar o projeto empresarial ou o acesso a financiamento que o permita executar
- vi. indicação do número de postos de trabalho efetivos existentes na sua unidade industrial, assim como a previsão dos postos de trabalho a criar após a realização do projeto empresarial, respetivo faseamento e qualificação;
- vii.a utilização de energias renováveis na atividade económica a prosseguir;
- viii. a utilização de energias renováveis e medidas de eficiência energética no processo de construção do(s) edifício(s) e/ou edificação(ões) a implementar no lote, bem como no âmbito da atividade económica a executar na unidade empresarial;
- ix. elementos associados ao licenciamento industrial, quando aplicável, nomeadamente, descrição de:
 - ix.a) principais matérias-primas a utilizar e respetivas quantidades;
 - ix.b) produto a fabricar ou transformar;
 - ix.c) processos ou diagramas de fabrico;
 - ix.d) energias e potências previstas e a instalar;
 - ix.e) caudais necessários de água para processo de fabrico, especificando se possível, os níveis de qualidade de água necessários;
 - ix.f) estimativa de intensidade de ruído a emitir para o ambiente;
 - ix.g) descrição de sistemas internos de prevenção de acidentes e respostas a emergências;
 - ix.h) sistema de tratamento de resíduos e efluentes:
 - ix.h.1.) Poluição Atmosférica:
 - ix.h.1.a) emissões gasosas espetáveis (composição dos efluentes e quantidades) em fontes pontuais e difusas;
 - ix.h.1.b) no caso de se preverem chaminés, deverão ser fornecidos os parâmetros construtivos (altura, diâmetro e material de edificação)
 - ix.h.1.c) Equipamento previsto instalar com vista à prevenção e redução da emissão de poluentes para a atmosfera.
 - ix.h.2.) Poluição Hídrica:
 - ix.h.2.a) Sistema de tratamento das águas residuais a instalar;
 - ix.h.2.b) Caudais de efluentes líquidos e sua composição espetável antes e após tratamento;
 - ix.h.2.c) descrição completa do tratamento a efetuar a efluentes líquidos antes da descarga no coletor público de águas residuais;
 - ix.h.2.d) caudal previsível das águas sanitárias.
 - ix.h.3. Poluição por resíduos:
 - ix.h.3.a.) indicação dos tipos de resíduos a produzir (urbanos e/ou industriais) e previsíveis quantidades anuais;
 - ix.h.3.b) Especificação das variedades de resíduos industriais e, se possível, respetivas características físico-químicas;
 - ix.h.3.c) descrição, a existir, de processos de tratamento e/ou valorização interna de subprodutos e/ou resíduos;
 - ix.h.3.d) indicação do destino previsto para os resíduos industriais e dos quais, aqueles que poderão ser valorizados.
 - g) qualquer outro documento que entenda por conveniente face ao investimento a realizar.

2. A não apresentação dos documentos referidos no número anterior determina a exclusão da proposta.



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

Artigo 14.º

Critérios de atribuição de lotes

1. A análise das propostas para efeitos de alienação de lotes assentará nos seguintes critérios:
 - a) Preço proposto para a aquisição do lote;
 - b) Prazo de execução do projeto empresarial;
 - c) Investimentos a realizar no projeto empresarial que representem inovação tecnológica e a utilização de energias renováveis nos processos de produção ou inovação tecnológica dos serviços prestados; e
 - d) Criação de postos de trabalho e/ou aumento da qualificação dos postos de trabalho existentes ou a criar;
2. Cada critério será avaliado de acordo com a seguinte ponderação:
 - a) Preço – 20%, em que:

Pontuação	avaliação
1	Igual ao valor base
3	Até 10 % superior ao valor base
5	10 % superior ao valor base e até 20% superior ao valor base
7	20% superior ao valor base e até 40 % do valor base
8	Superior a 40% do valor base e até 60% do valor base
10	Superior a 60% do valor base

- b) Prazo de execução do projeto empresarial – 25%, em que:

Pontuação	avaliação
2	Em 24 meses
4	De 18 meses a 24 meses
6	De 12 meses a 18 meses
8	De 8 meses a 12 meses
10	menos de 8 meses

- c) investimentos que representem inovação tecnológica e utilização de energia renovável nos processos de produção ou inovação tecnológica dos serviços prestados – 25%, em que:

Pontuação	avaliação
0	Projeto banal sem aspetos inovadores e sem a utilização de energia renovável
2	Projeto de inovação muito reduzida e sem a utilização de energia renovável
4	Projeto de inovação reduzida e sem utilização de energia renovável
7	Muito inovador e com utilização de energia renovável nalgumas fases do processo de produção ou prestação de serviços
10	Extremamente inovador com utilização de energia renovável de forma significativa no processo de produção ou prestação de serviços



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

d) Criação de postos de trabalho e/ou aumento da qualificação dos postos de trabalho existentes ou a criar – 30%, em que:

Pontuação	avaliação
2	Criação de até 4 postos de trabalho
4	Criação de até 8 postos de trabalho
6	Criação de até 12 postos de trabalho
7	Criação de até 20 postos de trabalho
10	Criação de 30 ou mais postos de trabalho

3. A classificação da proposta será numa escala de 0 a 20, obtida de acordo com fórmula:

Avaliação = Preço (20%) + Prazo Execução (25%) + Inovação (25%) + Postos Trabalhos (30%)

Pontuação final (20 pontos) = Preço (4 pontos) + Prazo Execução (5 pontos) + Inovação (5 pontos) + Postos Trabalhos (6 pontos)

4. A classificação mínima de admissibilidade de uma proposta será de 10 pontos.

Artigo 15.º

Comissão

O ato público de abertura das propostas é dirigido por uma comissão, composta por três trabalhadores do Município de Tondela, a designar no anúncio de hasta pública.

Artigo 16.º

Ato público

1. O ato público de abertura das propostas será realizado perante os concorrentes no dia, hora e local indicados no anúncio de hasta pública.

2. Poderão assistir ao ato público todas as pessoas interessadas, podendo intervir os concorrentes ou os seus representantes devidamente credenciados para o efeito.

3. O Presidente da comissão procederá à abertura e leitura das propostas, indicando expressamente o lote a que se refere a proposta e o preço de aquisição proposto.

4. No ato público a comissão apenas procede à verificação de que a proposta vem instruída nos termos do artigo 12.º e com os documentos indicados no artigo 13.º, e não procede, nesse ato, à análise das propostas.

5. As deliberações da comissão tomadas no âmbito do ato público consideram-se, para os devidos efeitos, notificadas aos concorrentes, nesse ato, não havendo lugar a qualquer outra forma de notificação.

6. Nenhum concorrente poderá ser excluído sem que tenha lugar a respetiva audiência prévia.

Artigo 17.º

Análise das propostas pela comissão

1. No prazo de 30 dias úteis após a realização do ato público, a comissão procederá à apreciação e análise das propostas de acordo com os critérios de atribuição de lotes fixados no anterior artigo 14.º deste regulamento.



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

2. Após a análise das propostas a comissão elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das mesmas, bem com a exclusão de alguma proposta que não apresente memória descritiva que contenha todos os elementos exigidos na alínea e) do artigo 13º.
3. Elaborado o relatório preliminar a comissão envia-o a todos os concorrentes, fixando-lhes um prazo, não inferior a cinco dias úteis, para se pronunciarem por escrito, ao abrigo do direito da audiência prévia.
4. Cumprido o disposto no número anterior, a comissão elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.
5. Quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constantes do relatório preliminar, a comissão procede a nova audiência prévia, nos termos referidos no anterior número 3.
6. O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo de hasta pública, é enviado à Câmara Municipal para aprovação das propostas e decisão de alienação dos lotes.

Artigo 18º

Decisão de alienação

1. Recebido o relatório final e os documentos que o acompanham nos termos do número 6 do artigo anterior, a Câmara Municipal decidirá sobre a aprovação de todas as propostas contidas no relatório final para efeitos de alienação de lotes.
2. Simultaneamente com a deliberação de alienação dos lotes e caso a concorrente tenha requerido, nos termos indicados no nº 6 do artigo 12º, a Câmara Municipal decidirá se poderá ser celebrada contrato-promessa de compra e venda.
3. A decisão de alienação dos lotes é notificada em simultâneo a todos os concorrentes.

Artigo 19.º

Contrato-Promessa

1. O contrato-promessa de compra e venda deverá ser celebrado no prazo de 30 dias a contar da notificação da decisão de alienação prevista no número anterior.
2. No ato de celebração do contrato-promessa de compra e venda o adquirente do lote deverá proceder ao pagamento, a título de sinal e princípio de pagamento do preço, de quantia correspondente a 25% do preço de alienação do lote.
3. O clausulado do contrato-promessa deve conter os seguintes elementos:
 - a) A identificação das partes e dos respetivos representantes, assim como do título a que intervém, com indicação dos atos que os habitem para esse efeito;
 - b) A indicação do procedimento de hasta pública e a data da decisão de alienação do lote;
 - c) A identificação do lote mediante a indicação do seu número, inscrição matricial e descrição na Conservatória do Registo Predial;
 - d) A descrição do projeto empresarial a executar no lote e a identificação da proposta apresentada pelo concorrente;
 - e) O preço da alienação;
 - f) O montante pago a título de sinal e princípio de pagamento do preço;
 - g) O prazo para a celebração da escritura pública ou documento particular autenticado;



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

- h) Declaração expressa do concorrente adquirente do lote a assumir o dever de executar o projeto empresarial nos termos e de acordo com a proposta apresentada, o dever de executar e respeitar as disposições constantes do presente regulamento e todas as disposições regulamentares que o venham alterar, revogar e/ou substituir, bem como o dever de respeitar o disposto no plano de pormenor da respetiva zona industrial e respetivas alterações, revogações e substituições; e
- i) Declaração expressa do concorrente a aceitar a obrigação de cumprir as condições de alienação do lote estabelecidas nos artigos 21º a 26º do presente regulamento.
2. Deve ficar anexo ao contrato-promessa e dele fazer parte integrante cópia do presente regulamento.
 3. Faz parte integrante do contrato-promessa a proposta apresentada pelo concorrente.
 4. Se por facto que lhe seja imputável o concorrente não comparecer no dia, hora e local fixados para a celebração do contrato-promessa de compra e venda, a decisão de alienação do lote caduca e o lote será alienado ao concorrente que apresentou a proposta ordenada em lugar subsequente.

Artigo 20.º

Alienação do lote

1. A escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado será celebrado no prazo definido no contrato-promessa de compra e venda, quando este existir, ou no prazo de 30 dias a contar da notificação da decisão de alienação prevista no artigo 18º.
2. Sempre que se verifique facto ou circunstância que impeça o concorrente de celebrar a escritura Pública de compra e venda ou o documento particular autenticado nos prazos referidos no número anterior a Câmara Municipal poderá prorrogar o prazo para a sua celebração, até ao máximo de 12 meses, em função das razões invocadas para o efeito, devendo neste caso ser celebrado contrato-promessa de compra e venda ou alterado o contrato-promessa já celebrado.
3. Se por facto que lhe seja imputável o concorrente não comparecer no dia, hora e local fixados para a celebração da escritura de compra e venda ou documento particular autenticado, a decisão de alienação do lote caduca, perdendo o concorrente o montante do sinal que pagou e o lote será alienado ao concorrente que apresentou a proposta ordenada em lugar subsequente.
3. Na escritura de compra e venda ou documento particular autenticado deverão ser feitas, entre outras, as seguintes menções:
 - a) O valor da alienação;
 - b) A indicação do procedimento de hasta pública e a data da decisão de alienação do lote;
 - c) A descrição do projeto de investimento a desenvolver no lote e a identificação da proposta apresentada pelo concorrente;
 - d) Declaração expressa do concorrente adquirente do lote a assumir o dever de executar o projeto empresarial nos termos e de acordo com a proposta apresentada, bem como o dever de executar e respeitar as disposições constantes do presente regulamento e todas as disposições regulamentares que o venham alterar, revogar e/ou substituir e ainda o dever de executar e respeitar o plano de pormenor da respetiva zona industrial e respetivas alterações, revogações e substituições; e
 - e) As condições de alienação dos lotes constantes dos artigos 21º a 26º deste regulamento.
4. As condições de alienação dos lotes estabelecidas nos artigos 21º a 26º deste regulamento estão sujeitos a registo na Conservatória do Registo Predial.

Condições de alienação

Artigo 21.º

Comunicação prévia, construção e laboração



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

1. Os candidatos a quem venham a ser alienados lotes (adquirentes dos lotes) ficam obrigados a observar as especificações constantes dos planos de pormenor da respetiva zona industrial municipal, dos demais instrumentos de planeamento em vigor, do presente regulamento e todas as disposições regulamentares que o venham alterar, revogar e/ou substituir, bem como dos demais regulamentos municipais em vigor.
2. O processo de comunicação prévia, a construção do(s) edifício(s) ou edificações no lote e o início da laboração da unidade empresarial e/ou desenvolvimento da atividade económica inerente ao projeto empresarial ficam sujeitos ao cumprimento dos seguintes prazos:
 - a) três meses a contar da data da celebração da escritura de compra e venda ou documento particular autenticado para apresentar comunicação prévia referente à operação urbanística a executar no lote adquirido;
 - b) dois meses a contar da admissão da comunicação prévia referida na alínea anterior para iniciar as obras de construção do(s) edifício(s) ou edificações a executar no lote, devendo as mesmas estarem concluídas no prazo máximo de 24 meses;
 - c) seis meses a contar da data da concessão da autorização de utilização para dar início à laboração da unidade empresarial e/ou desenvolvimento da atividade económica inerente ao projeto empresarial.
3. Em casos excecionais e devidamente fundamentados a Câmara Municipal poderá prorrogar os prazos previstos no número anterior, a pedido do adquirente do lote e em função das razões invocadas.
4. O adquirente do lote fica obrigado a executar a operação urbanística nos termos previstos na comunicação prévia apresentada, incluindo a execução dos arranjos exteriores e dar cumprimento integral ao projeto empresarial constante da proposta de aquisição do lote apresentada no procedimento de hasta pública ou negociação direta que antecedeu a alienação do lote.

Artigo 22.º **Penalização**

1. Em caso de incumprimento dos prazos estabelecidos nas alíneas a) e b) do número 2 do artigo anterior a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização, por cada mês de atraso ou fração de mês, em montante correspondente a 5% do valor de alienação do lote, até ao limite de seis meses.
2. Em caso de incumprimento do prazo fixado na alínea c) do número 2 do artigo anterior a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização, por cada mês de atraso ou fração de mês, em montante correspondente a 10% do valor da alienação do lote, até ao limite de seis meses.
3. Se o adquirente do lote não cumprir de forma exata e pontual com o projeto empresarial constante da proposta de aquisição do lote o Município de Tondela notificá-lo-á para cumprir dentro de um prazo razoável.
4. Mantendo-se a situação de incumprimento após o decurso do prazo fixado no número anterior, a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização do montante de 10% do valor de alienação do lote, até ao limite de seis meses.

Artigo 23.º **Incumprimento**

1. Se aplicadas as penalizações referidas no artigo anterior o adquirente do lote se mantiver em situação de incumprimento, a Câmara Municipal poderá resolver o contrato de compra e venda com fundamento em incumprimento definitivo do contrato por facto imputável ao adquirente.
2. A resolução do contrato de compra e venda opera-se pela notificação por escrito ao adquirente do lote da deliberação da Câmara Municipal que decidiu resolver o contrato, devendo o adquirente dirigir-se aos serviços competentes para instruir a respetiva escritura.



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

3. Em caso do adquirente do lote não comparecer para outorga da escritura de resolução do contrato/reversão, a Câmara Municipal procederá às diligências legais para reverter o lote.
4. Em caso de resolução do contrato de compra e venda, o lote e eventuais benfeitorias executadas revertem para o domínio privado do Município de Tondela, devendo o Município devolver ao adquirente do lote apenas o montante do preço pago por este aquando da aquisição do lote, sem quaisquer acréscimos a título de juros ou outros montantes.
5. No caso de já existir no lote edifício(s) ou edificações ou parte destas, o montante que o Município de Tondela terá que pagar ao adquirente do lote será determinado por avaliação efetuada por perito avaliador independente.

Artigo 24.º

Cessação da laboração

1. Nos primeiros dez anos de laboração ou início da atividade económica o Município de Tondela pode resolver o contrato de compra e venda, adotando para o efeito os procedimentos previstos nos números 2 a 5 do artigo anterior, em caso de ocorrência da cessação da laboração ou da atividade económica ou suspensão desta por período superior a 12 meses, sem que seja apresentado à Câmara Municipal de Tondela fundamento para tal cessação ou suspensão, bem como plano para o recomeço/retoma da laboração e da atividade económica, indicando expressamente os prazos para o efeito ou no caso deste ser apresentado, não serem cumpridos os prazos e as condições estabelecidas no mesmo.
2. Presume-se a cessação da laboração ou da atividade económica nas seguintes situações:
 - a) em caso de insolvência;
 - b) em caso de cessação da atividade empresarial, nomeadamente da atividade produtiva e/ou prestação de serviços;
 - c) quando ocorra procedimento de despedimento coletivo;
 - d) quando o adquirente não tenha procedido à apresentação de contas no último ano da atividade;
 - e) quando as portas da unidade empresarial ou industrial se encontrem todas encerradas durante o horário de funcionamento desta; e
 - f) quando a unidade empresarial ou industrial apresenta sinais claros de abandono.

Artigo 25.º

Afastamento do direito de resolução e reversão

1. A Câmara Municipal poderá afastar o direito de resolução do contrato de compra e venda e de reversão do lote e dos edifício(s) ou edificações construídas no mesmo, nos termos previstos nos números 4 e 5 do artigo 23º e no anterior artigo 24º, quando o adquirente do lote necessitar de obter financiamento de instituição financeira para a execução das obras de construção do edifício(s) ou edificações e/ou execução do projeto empresarial e desde que tal seja absolutamente indispensável à aprovação do financiamento.
2. Para os efeitos previstos no número anterior o adquirente deverá formalizar o pedido de afastamento do direito de resolução e reversão explicando as razões de facto e de direito subjacentes ao pedido, juntando comprovativo da aprovação do financiamento ou declaração da instituição financeira expressamente a atestar que o afastamento do direito de resolução e reversão é indispensável à aprovação do financiamento, que será apreciado pela Câmara Municipal.
3. Em caso de afastamento do direito de resolução e reversão nos termos previstos neste artigo o adquirente deverá prestar caução destinada a garantir o exato e pontual cumprimento das



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

condições de alienação previstas neste regulamento de montante equivalente ao valor base do lote determinado nos termos do artigo 7º e terá a duração de 10 anos.

4. O adquirente do lote deve prestar caução até ao dia da celebração da escritura de compra e venda ou documento particular autenticado ou no prazo de cinco dias a contar da notificação da deliberação da Câmara Municipal referida no número 1 deste artigo.

5. A caução é prestada por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, ou mediante seguro-caução ou garantia bancária autónoma à primeira solicitação (“on first demand”).

Artigo 26.º

Direito de preferência

1. Os adquirentes dos lotes não poderão alienar, a título gratuito ou oneroso, ou sob qualquer outra forma transferir para outrem a posse sobre a totalidade ou parte dos lotes adquiridos e das edificações nele implantadas, sem que para o efeito estejam autorizados pela Câmara Municipal, gozando o Município do direito de preferência, com eficácia real nos termos do previsto nos artigos 414.º a 423.º do Código Civil.

2. Para efeitos do exercício do direito de preferência, convencionam-se que será atribuído ao lote de terreno o valor fixado no artigo 7º do presente Regulamento e às edificações implantadas no lote o valor determinado por avaliação efetuada por perito avaliador independente.

3. O adquirente do lote que pretenda alienar, seja a que título for, deve comunicar, por escrito, à Câmara Municipal de Tondela o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato, podendo a Câmara Municipal, após receber a comunicação, exercer o direito de preferência no prazo de 30 dias.

4. Sempre que o Município não exerça o direito de preferência e conseqüente o lote seja alienando a terceiros adquirentes no título ou escritura de transmissão deve ficar expressamente previsto que esse terceiro adquirente se obriga a cumprir as obrigações previstas neste regulamento, designadamente, as respeitantes aos prazos previstos no artigo 21º e obrigação de laboração prevista no artigo 24º, aplicando-se em caso de incumprimento o estabelecido nos artigos 22º e 23º do presente regulamento.

CAPÍTULO V

Gestão e utilização

Artigo 27.º

Disposições gerais

Os projetos empresariais instalados nas zonas industriais municipais têm o direito de usufruir de todas as infraestruturas e serviços de uso comum, segundo as condições estabelecidas e conformando -se com as limitações impostas, por razões de ordem funcional, estratégica ou de segurança, pelo Município ou pelas respetivas entidades fornecedoras.

Artigo 28.º

Infraestruturas

1. As infraestruturas das ZIMS são constituídas por:

- a) Acessos e arruamentos comuns;
- b) Parques de estacionamento comuns;
- c) Redes principais de água, eletricidade e telecomunicações;
- d) Redes principais de drenagem de águas residuais e de águas pluviais;
- e) Estação de tratamento de águas residuais;
- f) Equipamentos de interesse coletivo (iluminação exterior, sinalização);
- g) Espaços verdes comuns.



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

2. As infraestruturas são construídas pelo Município, sem prejuízo da intervenção de entidades terceiras, designadamente, as prestadoras de serviços públicos.

Artigo 29.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) manutenção da sinalização rodoviária e dos arruamentos;
- d) Iluminação dos arruamentos; e
- f) Tratamento de efluentes líquidos domésticos.

Artigo 30.º

Obrigações dos adquirentes dos lotes

Constituem obrigações dos adquirentes dos lotes:

- a) Manter o(s) edifício(s), edificações e restantes construções em bom estado de conservação executando nestes todas as obras de manutenção necessárias com devida regularidade;
- b) Manter as infraestruturas e equipamentos exteriores em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
- c) Manter sempre tratados os espaços verdes, no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
- d) Manter permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote; e
- e) manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados.
- f) Cumprir e fazer cumprir pelos membros dos seus órgãos sociais, trabalhadores, clientes, fornecedores e visitantes o disposto no presente regulamento;
- g) Observar as regras gerais de urbanidade, segurança e respeito por terceiros;
- h) Permitir o acesso aos equipamentos sob gestão do Município que se encontrem nas instalações que ocupam para fins de manutenção e reparação;
- i) Manter em vigor, seguros de responsabilidade civil e seguros multirriscos sobre as suas instalações que cubram riscos de incêndios, explosão e outros riscos relevantes para as atividades económicas exercidas;
- j) Zelar pelas infraestruturas, equipamentos e outros bens comuns das ZIMs;
- k) Comunicar ao Município de Tondela quaisquer situações detetadas que possam prejudicar o funcionamento das ZIMs ou/e a degradação e destruição das infraestruturas e outros bens comuns;
- l) Manter os lotes limpos, sem vegetação, e vedados, enquanto não iniciarem a execução das obras de construção a executar no lote de acordo com o projeto empresarial proposto, não sendo permitido o depósito temporário de resíduos nem substância perigosas ou poluentes;

2. Os adquirentes dos lotes não podem permitir que terceiros utilizem, a título gratuito ou oneroso, qualquer área das suas instalações ou áreas comuns, salvo se previamente autorizadas pela Câmara Municipal.

Artigo 31.º

Instalações

1. A ocupação dos espaços por parte dos adquirentes dos lotes não pode exceder os limites do lote adquirido.

2. Fora da área do lote adquirido não são admitidas quaisquer ocupações, exceto em casos especiais, prévia e expressamente autorizados pela Câmara Municipal.



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

Artigo 32.º

Armazenamento de matérias a descoberto

A armazenagem de matérias perigosa e demais materiais deverá respeitar as condições de segurança previstas na lei e estar acondicionados e devidamente organizados, de forma a não provocarem riscos nem conferirem impactos ambientais e visuais negativos.

Artigo 33.º

Circulação interna e estacionamento

1. A circulação automóvel e o estacionamento no interior das ZIMs, 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 das ZIMs, destina-se exclusivamente às viaturas dos trabalhadores das empresas, clientes ou visitantes.
3. As áreas reservadas a estacionamento e paragem de viaturas ligeiras e pesadas encontram-se definidas junto de cada lote, bem como nos parques de estacionamento das ZIMs, não sendo permitido o estacionamento ou paragem de viaturas fora destas áreas.
4. Não é permitido o estacionamento de veículos em áreas comuns por períodos superiores a 24 horas.
5. As operações de carga e descarga deverão ser efetuadas em locais próprios, sinalizados para o efeito.
6. Não é permitida a utilização ou ocupação, mesmo provisória, de vias de circulação ou espaços comuns para estacionamento 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 e o acesso aos lotes.

Artigo 34.º

Situações de emergência

Os adquirentes dos lotes devem cumprir todos os requisitos legais exigidos em matéria de segurança e procedimento de atuação em situações de emergência.

Artigo 35.º

Legislação ambiental

1. Os adquirentes dos lotes devem 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 económica e produtiva, quer na fase de construção e implementação do projeto empresarial, quer na fase de laboração e início da atividade produtiva.
2. Os adquirentes dos lotes são as responsáveis pelos danos causados a terceiros, em caso de funcionamento ineficaz dos seus próprios sistemas de antipoluição.

Artigo 36.º

Águas residuais

1. Para a descarga de águas residuais no coletor da zona industrial, o adquirente do lote deve ser titular de uma autorização de descarga válida emitida pelo Município, devendo o pedido da mesma ser acompanhado de relatório de análise que comprove que são cumpridos os parâmetros de descarga definidos na legislação em vigor.
2. Os valores limites de emissão para as águas residuais são os previstos na legislação aplicável.
3. Os adquirentes dos lotes devem:



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

- a) Informar o Município de Tondela sempre que se verificarem alterações na atividade económica e/ou no processo produtivo com repercussões ao nível da qualidade e composição das descargas de efluentes líquidos, quer estas alterações sejam pontuais, acidentais, temporárias ou definitivas, sendo a reparação dos eventuais danos causados por estas descargas da sua responsabilidade;
- b) Realizar sempre que a sua atividade o exija, pré-tratamento de efluentes líquidos de modo a garantir a compatibilidade com o sistema geral de águas residuais da rede municipal; e
- c) Realizar ações de autocontrolo dos efluentes líquidos a realizar por laboratórios acreditados e dar conhecimento ao Município de Tondela dos resultados dessas análises, sempre que o Município os notifique para o efeito.

Artigo 37.º

Emissões atmosféricas

1. Os adquirentes dos lotes com missões tóxicas ou difusas relevantes de partículas, odores e outros poluentes atmosféricos devem assegurar a manutenção das condições de funcionamento adequadas dos sistemas de minimização de forma a cumprir os requisitos legais.
2. Devem, ainda, ser facultados ao Município, quando solicitados, os relatórios de autocontrolo das emissões atmosféricas que tenham sido realizados nos termos da legislação aplicável.

Artigo 38.º

Ruído

Os adquirentes dos lotes devem cumprir o estipulado no Regulamento Geral do Ruído, facultando ao Município, quando solicitado, os relatórios de avaliação bem como os certificados de potência sonora dos equipamentos ruidosos.

Artigo 39.º

Resíduos sólidos e líquidos

1. São da responsabilidade dos adquirentes dos lotes a gestão, a recolha e destino final de todos os resíduos produzidos pela atividade económica desenvolvida no lote/unidade industrial, nos termos da legislação aplicável, com exceção dos resíduos sólidos urbanos.
2. É expressamente proibido:
 - a) A deposição de resíduos perigosos juntamente com resíduos sólidos urbanos ou equiparados, sendo os respetivos produtores os responsáveis pela sua gestão e destino final;
 - b) A descarga de resíduos líquidos, designadamente diluentes, óleos minerais e óleos alimentares, juntamente com as águas residuais.

Artigo 40.º

Distribuição de energia elétrica

1. As ligações das infraestruturas elétricas aos lotes, a estabelecer sob responsabilidade dos adquirentes dos lotes, devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de entrega previamente estabelecidos pelo Município, sendo a potência máxima disponibilizada 50 KW.
2. Qualquer solicitação por parte dos adquirentes dos lotes, 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 pelo serviço da EDP.
4. Os adquirentes dos lotes devem observar todos os requisitos técnicos ou regulamentos da entidade distribuidora de energia elétrica bem como toda a regulamentação aplicável ao setor.



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

5. Os adquirentes dos lotes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas elétricas às parcelas.

Artigo 41.º

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

1. As ligações das infraestruturas de abastecimento de águas aos lotes, a estabelecer sob responsabilidade dos adquirentes dos lotes, devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de entrega previamente estabelecidos pelo Município.
2. Os adquirentes dos lotes devem observar todos os requisitos técnicos ou regulamentos da entidade distribuidora de água, bem como toda regulamentação aplicável.
3. Os adquirentes dos lotes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de abastecimento de água às parcelas.

Artigo 42.º

Infraestruturas de drenagem de águas residuais

1. As ligações das infraestruturas de drenagem de águas residuais às parcelas, a estabelecer sob responsabilidade dos adquirentes dos lotes, devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de recolha previamente estabelecidos pelo Município.
2. Os adquirentes dos lotes devem observar a regulamentação e procedimentos em vigor no concelho no que concerne às redes de drenagem de águas residuais.
3. Os adquirentes dos lotes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de drenagem de águas residuais às parcelas.

Artigo 43.º

Infraestruturas de drenagem de águas pluviais

1. As ligações das infraestruturas de drenagem de águas pluviais às parcelas, a estabelecer sob responsabilidade dos adquirentes dos lotes devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de recolha previamente estabelecidos pelo Município.
2. Os adquirentes dos lotes devem observar a regulamentação e procedimentos em vigor no concelho no que concerne às redes de drenagem de águas pluviais.
3. Os adquirentes dos lotes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de drenagem de águas pluviais às parcelas.

Artigo 44.º

Infraestruturas de telecomunicações

1. As ligações das infraestruturas telefónicas aos lotes, a estabelecer sob responsabilidade dos adquirentes dos lotes, devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de recolha previamente estabelecidos pelo Município.
2. Os adquirentes dos lotes devem observar todos os requisitos técnicos, regras ou regulamentos dos operadores públicos de telecomunicações com quem pretenderem estabelecer contratos de fornecimento de serviços de telecomunicações, bem como observar toda a regulamentação aplicável.
3. Os adquirentes dos lotes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de telecomunicações às parcelas.

CAPÍTULO VI **Disposições finais**



Pré-Projeto - Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela

Artigo 45.º

Dúvidas e Omissões

As dúvidas ou omissões que resultarem da redação ou aplicação do presente regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal de Tondela.

Artigo 46.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento é revogado o Regulamento e Condicionalismos para Atribuição de Lotes na Zona Industrial da Adiça Tondela e os Condicionalismos de Atribuição de Lotes na Zona Industrial do Lagedo.

Artigo 47.º

Efeitos Retroativos

O disposto no presente Regulamento aplica-se a todos os procedimentos de alienação de lotes das ZIMs ocorridos a partir de 01 de junho de 2020, de acordo com o previsto no n.º 1 do artigo 141.º do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 48.º

Entrada em vigor

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